Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Attraktives Einfamilienhaus fußläufig zur Innenstadt

CODICE OGGETTO: 24082169

PREZZO D'ACQUISTO: 665.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 130 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 518 m^2

CODICE OGGETTO: 24082169 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24082169 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082169
Superficie netta	ca. 130 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	665.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24082169 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

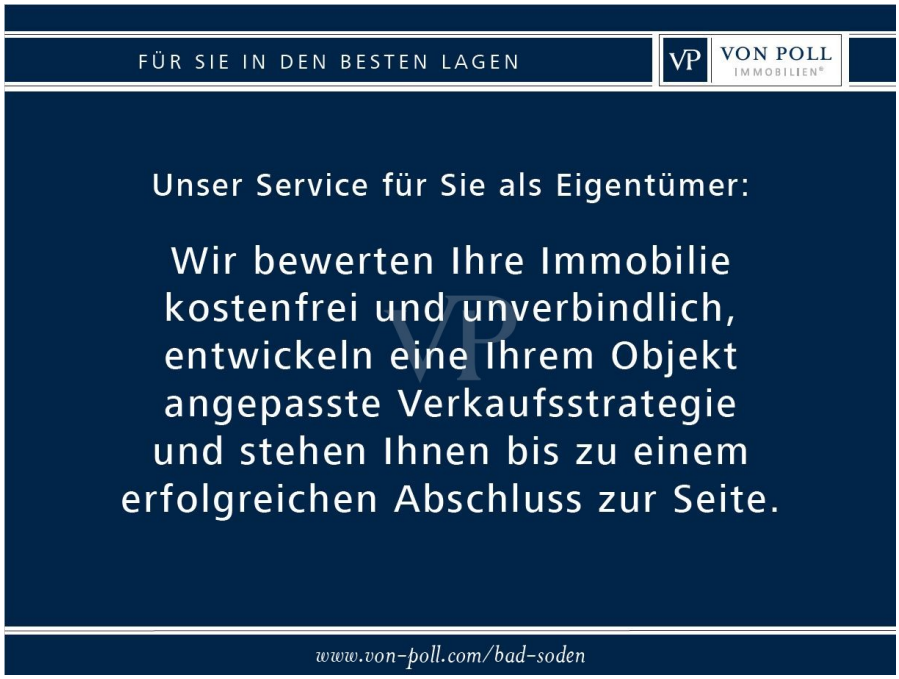
Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	227.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

CODICE OGGETTO: 24082169 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24082169 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082169 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

La proprietà

IHRE BESTE LAGE

VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06196 - 64 03 90 0

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/bad-soden

CODICE OGGETTO: 24082169 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Una prima impressione

Wir freuen uns Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus in direkter Nähe zur Bad Sodener Innenstadt vorstellen zu dürfen. Fußläufig erreichen Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die S-Bahn und auch das Schwimmbad. Angeboten wird ein umfassend modernisiertes 50er Jahre Haus mit dem klassisch architektonischen Charme der 50er Jahre von außen und einem für die Familie überaus praktischen Grundriss im Innenraum. Über einen Windfang betritt man die Immobilie und tritt in den offen gehaltenen Wohn- und Essbereich ein. Von hier aus geben großformatige Fenster den Zugang auf die Richtung Süden ausgerichtete Sonnenterrasse frei. Die Küche ist derzeit separat befindlich, eine Öffnung zum Esszimmer hin wäre durchaus realisierbar, wodurch ein komplett offenes Raumkonzept entstehen könnte. Ein Gäste-WC ist auf der Erdgeschossebene gefällig. Im Obergeschoss befinden sich vier in etwa gleich große Zimmer sowie ein Duschbad. Eins der Zimmer bietet Zugang zu dem überdachten Balkon. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, die Wasserleitungen sowie Elektroanschlüsse wurden im Rahmen der Strangsanierung jedoch bereits vorbereitet. Eine Vollunterkellerung bietet ausreichend Stauraum und Ausgang in den Garten. Das Haus wurde bereits umfassend modernisiert, ein Fenstertausch ist teilweise noch notwendig. Eine Hauserweiterung über einen Anbau oder Dachgeschossausbau ist denkbar. Derzeit ist das Haus für 800,00 € Kaltmiete an einen Langzeitmieter vermietet, der das Haus überaus pfleglich behandelt, bei einem Erwerb tritt man in das bestehende Mietverhältnis ein. Ein weiteres Highlight ist sicher der ordentlich angelegte Garten, der über eine weitere Terrasse zum Grillen verfügt und schön eingewachsen erscheint. Eine Garage mit Stellplatz davor komplettiert das Angebot. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

CODICE OGGETTO: 24082169 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Dettagli dei servizi

2015 zwei Kamineinfassungen neu
2016 Terrasse neu verlegt und vergrößert
2016 Fassade renoviert, gestrichen, Haus innen und Garage gestrichen
2016 Alu-Rolladenpanzer 11 Stück neu
2016 Bad-/ Gäste-WC erneuert
2016 Fußbodenbelag Vinyl in
Küche, Flur, Abstellraum u. Eingang, Flur EG, Treppe, 1. OG neu
2016 Mosaikparkett Wohnzimmer abgeschliffen und 2- fach lackiert
2016 neue Haustür
2016 Garten neu angelegt und komplett eingefriedet
2016 Zuwegung Haus und Vorplatz Garage neu angelegt
2016 Sektionaltor Garage neu
2016 Heizkörper neu/ Strangsanierung Wasser
2016 alle Schalter neu, Elektrokasten mit FI-Schalter neu
2016 Vorrüstung von Elektro und Wasser im Dachboden
2019 Treppenhaus-Fenster Schüco teils EG und Kellerfenster neu
2016 neue Dachrinnen und Fallrohre
2016 Dach gedämmt und Dachfester erneuert
2016 neue Ausgangstür Keller
2017 Vollkassetten-Markise neu
2018 Terrassenüberdachung neu
2018 neuer Balkonbelag
2018 3000 Liter Wassertank und Anschluss an den Kanal
2019 Enthärtungsanlage installiert
2024 neuer Durchlauferhitzer Küche

CODICE OGGETTO: 24082169 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Tutto sulla posizione

Bad Soden liegt am Südhang des Taunus, 15 km nordwestlich von Frankfurt und 20 km nordöstlich von Wiesbaden. Mit seinen Stadtteilen Altenhain und Neuenhain erschließt sich eine Vielfalt an Eindrücken und Möglichkeiten wie in kaum einer anderen Stadt dieser Größenordnung (21.500 Einwohner). Die Innenstadt mit ihren herrlichen Parkanlagen sowie die reizvolle Altstadt mit einem attraktiven Einzelhandels- und Gastronomieangebot laden zum Bummeln und Verweilen ein. In den Sommermonaten sorgen die weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Feste und Konzerte für besonders viel Abwechslung und ein anspruchsvolles kulturelles Angebot. Unzählige Spielplätze, zahlreiche Kindergärten und Krippen, vier Grundschulen, sowie vielseitige Sport- und Kultureinrichtungen sind ein optimales Umfeld für Familien mit Kindern. Weiterführende Schulen befinden sich im 4 Kilometer entfernten Schwalbach sowie im 5 Kilometer entfernten Königstein. Internationale Schulen in den Frankfurter Stadtteilen Sindlingen und Praunheim sowie im 10 Kilometer entfernten Oberursel. Bad Soden besticht durch eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung zu der Finanzmetropole Frankfurt und ihrem Flughafen, der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden und der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Mit dem Pkw erreicht man über die Schnellstraße B 8 innerhalb kürzester Zeit die A 66, von dort ist es nur noch ein Katzensprung zum Wiesbadener - und Frankfurter Kreuz, den Verkehrsdrehscheiben, die in alle Himmelsrichtungen führen. Der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen ist über die B 8 und die A 66 innerhalb von 15 Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindung mit mehreren Bus- und Bahnlinien (S3 und RB 11) ist ebenfalls sehr gut.

CODICE OGGETTO: 24082169 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 227.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 24082169 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com