

Bad Soden am Taunus – Neuenhain

# Das Raumwunder mit dem 100km-Weitblick

**CODICE OGGETTO: 24082084**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 4.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 504,02 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.047 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

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

CODICE OGGETTO: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082084
Superficie netta	ca. 504,02 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	4.450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 127 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.02.2030
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-soden](http://www.von-poll.com/bad-soden)

CODICE OGGETTO: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/bad-soden](http://www.von-poll.com/bad-soden)

IHRE BESTE LAGE

VP 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



**CODICE OGGETTO: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

## Una prima impressione

Haben Sie klare Vorstellungen von Ihrer Traumimmobilie? Bauhausstil in seiner einzigartigsten Formensprache erweckt Ihre Begeisterung? Für Sie kommt nur eine Premiumlage in Betracht? Absolute Privatsphäre im Haus und Garten ist ein Muss? Ein Ausblick, der seinesgleichen sucht bringt Sie zum Traumen? Zusammenfassend können Sie sich als Visionär für Lage und Architektur mit dem Wunsch das ganz Besondere zu besitzen bezeichnen? Wenn Sie sich in dieser Beschreibung wiederfinden, so freuen wir uns Ihnen eine der schönsten Immobilien in der gesuchtesten Bad Sodener Premiumlage vorstellen zu dürfen. Dieses Wohndomizil bietet ein einzigartiges Wohnenerlebnis der Superlative, das höchsten Wertansprüchen genügt. Die klare Architektur, auf versetzten Hausebenen, die luxuriöse und gleichermaßen puristische Ausstattung, sowie die großzügige Raumaufteilung mit maximalem Lichteinfall werden Ihre Begeisterung wecken. Die Großzügigkeit spiegelt sich insbesondere in dem großzügigen und offen gestalteten Wohn-/Essbereich wieder. Das Essen mit Freunden wird dank der offenen, maßangefertigten Designerküche mit Elektrogeräten der neuesten Generation zum Kocherlebnis. Die Farbwahl der Fronten sowie die außergewöhnlich geschmackvoll ausgewählte Steinarbeitsplatte überzeugt und fügt sich harmonisch in den Stil im gesamten Haus ein. Die bodentiefen Fenster im gesamten Haus garantieren maximale Helligkeit und lassen die Räumlichkeiten noch größer wirken – Innen und Außen verschmelzen. Ebenso begeistern werden Sie die Bodenbeläge – in den Wohnräumen hochwertiges Schiffsdielen-Eichenparkett und im Entree, der Küche und den Bädern großformatiges italienisches Feinsteinzeug der Marke Marazzi. Das Haus ist räumlich bestens durchdacht, so bleibt das Erdgeschoss den Gästen und repräsentativen Zwecken vorbehalten. Eine ca. 120 qm große Sonnenterrasse mit Blick bis in den Odenwald macht jeden Aufenthalt zum Urlaub. Ein edles Gäste-WC mit Bisazza-Fliesen aus Porzellan komplettiert den öffentlichen Bereich. Eine halbe Etage höher befindet sich der private Bereich mit drei Zimmern und zwei Bädern. Ein Balkon lädt abends zum Verweilen bei einem Glas Rotwein ein und gibt den Blick bis nach Mannheim frei. Das Gartengeschoss beherbergt eine Einliegerwohnung mit einem exklusiven Luxusbad, zwei Zimmern, einer Küche mit Einbauschrank und Miele-/ Bora-Elektrogeräten, ein Gäste-WC sowie einen großen Abstellraum. Vom Wohnzimmer der Einliegerwohnung gelangen Sie in den Garten, hier befindet sich Ihre Wohlfühlzone mit Outdoor-Dusche, Pool und zwei Sonnenterrassen. Der Garten des Hauses ist puristisch angelegt, mit einem Beleuchtungs- und Bewässerungssystem versehen und bietet absolute Privatsphäre, die Sie lieben werden. Der Vorgarten wurde repräsentativ mit Bonsai-Gewächsen und als Steingarten mit einem Beleuchtungskonzept angelegt und lädt zum Betreten des

Hauses ein. Ein weiteres Highlight dieses Wohndomizils ist ein ca. 100 qm großer mit Parkett belegter Raum, wunderbar als Fitnessbereich in Kombination mit einem Kinozimmer nutzbar. Auch eine Unterteilung in zwei großzügige Kinderzimmer wäre denkbar. Eine Rainshowerdusche sowie ein Anschluss für eine Sauna sind bereits installiert. Komplettiert wird diese einzigartige Immobilie durch eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie eine weitere Einzelgarage ebenfalls mit direktem Hauszugang und Durchgang in den Garten. Nach Vorlage eines Bonitätsnachweises vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

## Dettagli dei servizi

Sanierungs- & Modernisierungsmaßnahmen/ Ausstattung

---

2020-2024

- Kernsanierung (Elektrik, Wasser, Fußbodenheizung, Fenster, Ba?der, Da?mmung, Dach, Innenausbau neu)
- Zukunftssichere Großzu?gige Elektroausstattung
  - CAT 7 Netzwerk Verkabelung in jedem Raum
  - SAT Anschlu?sse in allen Ra?umen (mind. 2 X)
  - Smart-Home Steuerung mit Apple iOS (Iphone, Ipad oder Mac) steuerbar
  - Vorbereitung fu?r Photovoltaikanlage inkl. separatem Za?hlerplatz
  - Vorbereitung fu?r 3 Wallbox – Ladesa?ulen inkl. separater Za?hlerpla?tze
  - Saunaanschluss vorbereitet
- Welcome IP (Busch Ja?ger) Gegensprechanlage in allen Bereichen- App Steuerbar
- HD IP-Kamerau?berwachung mit 12 Au?enkameras
- Ho?rmann Garagentore
- Hochwertige Carbon Eingangstu?ren nach RC3 inkl. elektrischer Schlo?sser
- Zentrale Schlie?anlage
- Alle Zuga?nge zum Haus inklusive Garagen mit Fingerabdruck-Scanner steuerbar und per App aus der Ferne zu o?ffnen
- Gro?formatiges Feinsteinzeug von Marazzi, Bisazza & Keope bis zu einer Gro?e von 320 cm x 160 cm
- Badarmaturen, Sanita?robjekte und Badmo?bel von Vallone
- Eichendielenparkett
- Innentu?ren mit innenliegenden Ba?ndern in Sonderma??
- Fußbodenheizung Einzelraumsteuerbar
- Wa?rme-Da?mm-Verbund-System Fassade
- Aluminiumfenster mit Dreikammersystem mit ho?chster Wa?rmeda?mmung und einbruchhemmender Sicherheitsverglasung
- Dreiseiten - Kamin (Einsatz von Spartherm)
- 2 Ku?chen (inkl. Miele & BORA Gera?ten)
- LED-Innenbeleuchtung von Artemide und BEGA (APP steuerbar)
- Klimaanlage mit Belu?ftungsfunktion
- Starkstromanschluss im Gartengeschoss fu?r eine Sauna
- LED -Au?enbeleuchtung von BEGA (APP steuerbar)
- Gartenbewa?sserungssystem

- Außenpool 10x5m
- Schwimmbadtechnik vollautomatisiert
- Poolheizung über Wärmepumpe
- Zwei Terrassen (ca. 120 qm & ca. 100 qm)
- Patio
- Flachdach neu
- Drei Garagenstellplätze mit Wallboxvorbereitung und alle mit direktem Hauszugang
- Treppen und – Balkongeländer aus Sicherheitsglas
- Gartengestaltung mit Bonsai-Gewächsen
- 2 x Außenduschen (Terrasse & Pool)
- Einliegerwohnung

**CODICE OGGETTO: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

## 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 3 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: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 24082084 - 65812 Bad Soden am Taunus – Neuenhain**

## 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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)