Bad Soden am Taunus

Villa für Visionäre in Bestlage

Objektnummer: 25082023

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 266 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 1.291 m²

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	25082023
Wohnfläche	ca. 266 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.690.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.03.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	340.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

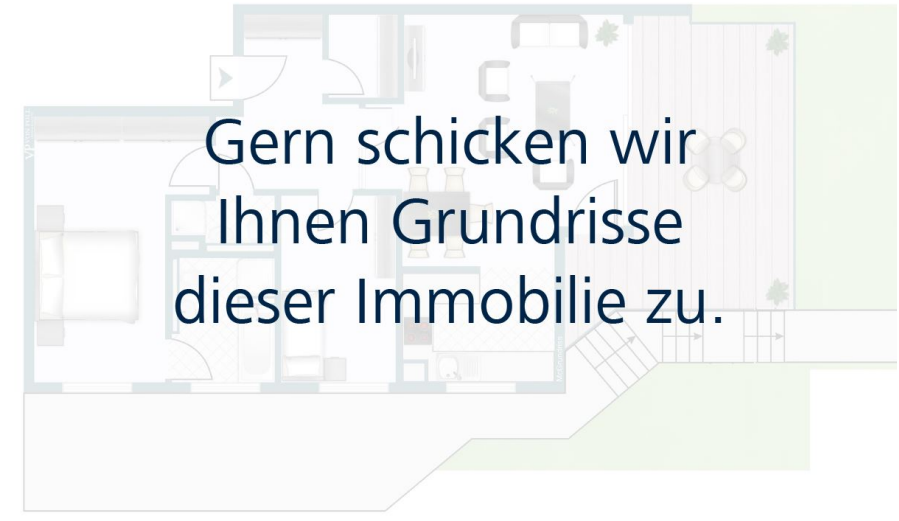
Die Immobilie

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-soden

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

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

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

Ein erster Eindruck

Haben Sie klare Vorstellungen von Ihrer Traumimmobilie? Bauhausstil in seiner einzigartigsten Formensprache erweckt Ihre Begeisterung? Fu?r Sie kommt nur eine Premiumlage in Betracht? Absolute Privatspha?re im Haus und Garten ist ein Muss? Ein Ausblick vom potentiellen Obergeschoss, der seinesgleichen sucht bringt Sie zum Tra?umen? Zusammenfassend ko?nnen Sie sich als Visiona?r fu?r Lage und Architektur mit dem Wunsch das ganz Besondere zu erschaffen bezeichnen? Wenn Sie sich in dieser Beschreibung wiederfinden, so freuen wir uns Ihnen eine der ansprechendsten Immobilien in der gesuchtesten Bad Sodener Premiumlage vorstellen zu du?rfen. Dieses Wohndomizil versprüht den klassischen 60er Jahre Charme, der gerade ein Revival in der Architektur sowie Innenausstattung feiert. Mit dem Willen eine Sanierung nach den eigenen Wünschen durchzuführen kann hier ein einzigartiges Wohnerlebnis der Superlative entstehen, das ho?chsten Wertanspru?chen genu?gt. Die klare Architektur als U-Form Bungalow, als auch die durchdachte Raumaufteilung vermag zu begeistern und entspricht heutigen Bedürfnissen nach einer gehobenen Wohnsituation. Lediglich mit kleineren Änderungen im Grundriss sind anzudenken und mit wenig Aufwand umsetzbar. Eine Aufstockung der Immobilie, um ein weiteres Geschoss, so z.B. als Staffelgeschoss mit Dachterrasse wäre empfehlenswert und möglich, um die Wohnfläche nach oben hin zu erweitern und einen Masterbereich zu schaffen. Bei dieser Gelegenheit entstünden schöne Blickachsen auf die Mainebene und die Skyline. Bezüglich der Ausstattung hervorzuheben sind die hohen Decken und die großen Fensterflächen im Wohn- und Essbereich, maximaler Lichteinfall ist hier garantiert. Die Großzu?gigkeit dieses Raumes wird gekonnt mit dem Wohlfühlambientes eines offenen Kamins gepaart, eine Öffnung zur Küche und dem angrenzenden Büro oder hinter der Küche liegenden zweiten Wohnbereichs wäre möglich. Das Highlight der Immobilie ist der Außenbereich mit einer vom Gebäude eingerahmten Sonnenterrasse, die teils überdacht und komplett windgeschützt gestaltet wurde. Von hier aus gelangen Sie in den gänzlich eingewachsenen Garten, der Ihnen wunderbare Privatsphäre gewährt. Eine Vielzahl an Zimmern ermöglicht auch einer Familie mit vier Kindern eine angenehme Nutzung, zwei Bäder sowie ein Gäste-WC im Entréebereich sind gefällig. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet damit ausreichend Stauraum, ebenso wie einige Einbauschränke im privaten Trakt der Immobilie, die durchaus erhaltenswert sind. Komplettiert wird diese Offerte durch einen Stellplatz im Außenbereich, eine Garage sowie den Geräteraum dahinter. Nach Vorlage eines Bonitätsnachweises vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

Ausstattung und Details

- Premiumlage in Bad Soden 1
- 60er Jahre Bungalow mit toller Architektur und zeitloser Formensprache
- großformatige Fensterflächen im Wohn- und Essbereich
- Kamin
- hohe Decken
- ca. 30 qm großes Büro
- eingerahmte Sonnenterrasse - teils überdacht
- Potential für eine Aufstockung
- Garage und Stellplatz
- Teilunterkellerung
- Hinweis: Sanierung und Dacherneuerung ist notwendig

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 340.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 25082023 - 65812 Bad Soden am Taunus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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