

Bad Soden am Taunus

# Traumhafte Gartenetage am Grüngürtel

Objektnummer: 25082029



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

KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25082029 - 65812 Bad Soden am Taunus

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

Objektnummer: 25082029 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25082029       |
| Wohnfläche   | ca. 97 m²      |
| Etage        | 1              |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 2000           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 625.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25082029 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 104.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.06.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2000           |

Objektnummer: 25082029 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082029 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082029 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25082029 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



### 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

Objektnummer: 25082029 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Ein erster Eindruck

In einer wunderbaren Ruhelage direkt am Grüngürtel von Bad Soden und in fußläufiger Erreichbarkeit der Natur gelegen, dürfen wir Ihnen diese einmalige Gartenwohnung in einer kleinen Liegenschaft mit lediglich 10 Wohneinheiten anbieten. Als Architektenhaus gebaut überzeugt diese Immobilie schon beim Betreten des Treppenhauses und wirkt äußerst gepflegt. Die Wohnung selbst bietet dem neuen Eigentümer auf 3 Zimmern eine Symbiose von Wohnkomfort und Erholung, und wird gehobenen Ansprüchen mehr als gerecht. Das Highlight ist der offen geschnittene sowie lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit dem direkten Zugang auf den großzügigen Balkon mit dem Blick in das idyllische Grün der Umgebung. Von hier aus führt eine Treppe in den kleinen Garten mit einer weiteren Terrasse und der Möglichkeit auch in größerer Gesellschaft beisammen zu sein. Die Küche ist in U-Form hochwertig mit Granitarbeitsplatten verbaut und zum Wohn- und Esszimmer offen gehalten. Ein großzügiges Hauptschlafzimmer vermag mit großformatigen Fensterfronten zu begeistern, die den Blick in die Natur freigeben. Ein weiteres Zimmer und ein Vollbad mit Tageslicht machen das Raumangebot komplett. Praktisch ist die in den ansprechenden Dielenbereich integrierte Garderobe, ein Gäste-WC, ebenfalls mit Tageslicht, ist gefällig. Komplettiert wird die Offerte durch einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen eigenen Kellerraum. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins. Hinweis: Die Wohnung wird frei übergeben und ist ab Anfang Juni bezugsfrei.

Objektnummer: 25082029 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Ausstattung und Details

- traumhafte Naturrandlage in einer Sackgasse
- Blick ins Grün der Umgebung
- ein Balkon und eine Gartenterrasse
- großzügige Räumlichkeiten
- Masterbad mit viel Tageslicht
- Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25082029 - 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: 25082029 - 65812 Bad Soden am Taunus

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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. 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: 25082029 - 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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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