

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Solides Wohnensemble aus vier Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage

*CODE DU BIEN: 25001034*



PRIX D'ACHAT: 5.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 2.185,09 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.135 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## En un coup d'œil

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| CODE DU BIEN           | 25001034           |
| Surface habitable      | ca. 2.185,09 m²    |
| Année de construction  | 1964               |
| Place de stationnement | 36 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 5.200.000 EUR                                                             |
| Interest/Investment houses   | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 2185 m²                                                               |

CODE DU BIEN: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.03.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 153.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1982                                        |

CODE DU BIEN: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

**CODE DU BIEN: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1**

## Une première impression

Dieses attraktive Wohnensemble, bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 33 Wohnungen, circa 2.128 Quadratmeter Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von circa 4.135 Quadratmeter befinden sich in zentraler Lage und dennoch ruhig gelegen.

Die Gebäude zeichnen sich durch großzügige, gut geschnittene Wohnungen aus, die teilweise über Balkone verfügen und somit einen zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Die Liegenschaften sind vollkommen unterkellert und bieten jedem Mieter einen eigenen Kellerabschnitt. Des Weiteren stehen 36 Stellplätze für die Mieter zur Verfügung, die den täglichen Komfort erhöhen.

Die Mehrfamilienhäuser eignen sich hervorragend als langfristige Kapitalanlage. Aufgrund der zentralen Lage, der guten Anbindung sowie der gebotenen Wohnqualität sind die Wohnungen der Liegenschaft bei Mietern sehr gefragt und es besteht so gut wie kein Leerstand.

Die Immobilie bietet viel Potenzial für Anleger oder Käufer, die eine sichere und vor allem solide Kapitalanlage suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Immobilienangebot und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1**

## Tout sur l'emplacement

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 17 Minuten erreichbar.

**CODE DU BIEN: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



CODE DU BIEN: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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