Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

Einfamilienhaus mit modernem Grundriss sowie guter Energieeffizienz

Objektnummer: 25082036

KAUFPREIS: 650.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 193 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 547 m²

Objektnummer: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

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

Objektnummer: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

Auf einen Blick

Objektnummer	25082036
Wohnfläche	ca. 193 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergie-verbrauch	30.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

Die Immobilie

Objektnummer: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

Objektnummer: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

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: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus in einer ruhigen Sackgassenlage von Bad Soden Neunhain vorstellen zu dürfen. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1980 erbaut und energetisch bestens durchdacht, so wurde bereits damals eine Erdwärmeheizung installiert, die Außenwände mit Mineralwolle, einer Luftschicht und Klinkersteinen gedämmt und die Warmwassererwärmung erfolgt über eine erneuerte Luft-Wärme-Pumpe. Verteilt auf ca. 193 qm Wohnfläche und 5 Zimmer, bietet dieses Wohndomizil einer Familie mit 2-3 Kindern ausreichend Platz und die Möglichkeit die eigenen Gestaltungsideen zur Modernisierung des neuen Zuhauses einzubringen. Das Highlight ist der offene Wohn- und Essbereich mit einem Kamin und dem Zugang zu der halb umlaufenden Sonnenterrasse. Die Küche ist derzeit separat befindlich, eine Öffnung zum Wohnbereich ist jedoch möglich. Ein Büro sowie ein Gästezimmer sind auf dieser Ebene gefällig. Das Obergeschoss beherbergt drei Zimmer, davon eins mit Zugang zum Balkon, sowie zwei Badezimmer mit Tageslicht. Eine Vollunterkellerung bietet ausreichend Stauraum, während die Doppelgarage ausreichend Platz für Ihre PKW gewährt. Der Garten lädt zum Verweilen und individueller Gestaltung ein. Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie in einem persönlichen Termin vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

Ausstattung und Details

- naturnahe und gleichermaßen ruhige Lage
- Eckgrundstück in einer Sackgasse
- gute Energieeffizienz durch Erdwärme gepaart mit Luft-Wärme-Pumpe
- wunderbare Raumaufteilung für eine Familie
- großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Glasfaseranschluss
- Doppelgarage

Objektnummer: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

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: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 30.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

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