Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain

# Einfamilienhaus mit modernem Grundriss sowie guter Energieeffizienz

***Número da propriedade: 25082036***

www.von-poll.com

**PREÇO DE COMPRA:** 650.000 EUR • **ÁREA:** ca. 193 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 547 m²

**Número da propriedade: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25082036 |
| Área | ca. 193 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 5 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1980 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 650.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | ELECTRICITY |
| Certificado Energético válido até | 19.09.2034 |
| Aquecimento | Geotérmico |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 30.30 kWh/m²a |
| Classificação energética | A |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1980 |

**Número da propriedade: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

# O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

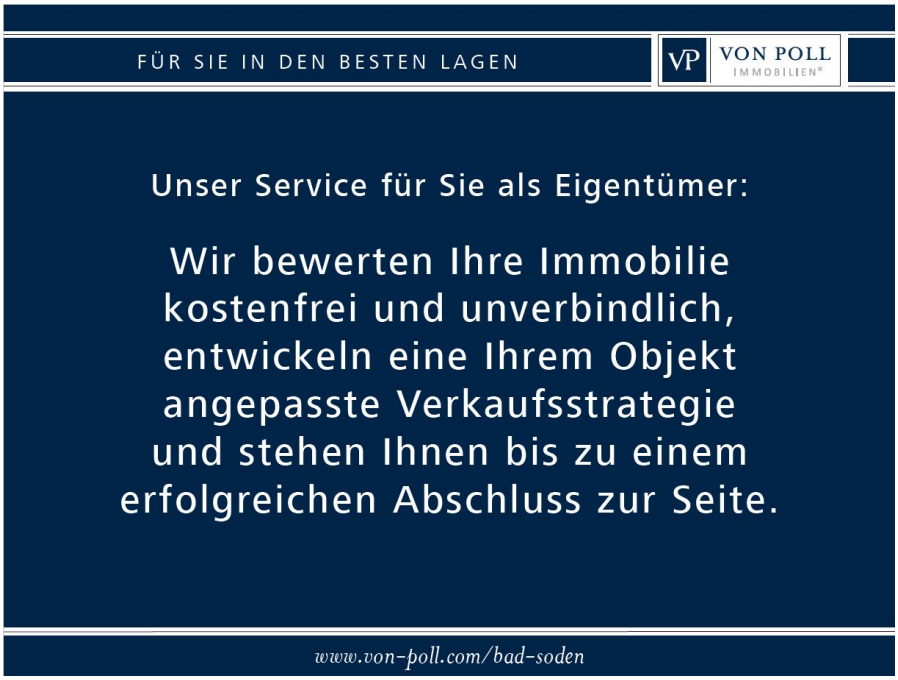
VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

**Número da propriedade: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

# O imóvel



**Número da propriedade: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

# Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

# Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

# Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

# Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25082036 - 65812 Bad Soden am Taunus / Neuenhain – Neuenhain**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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