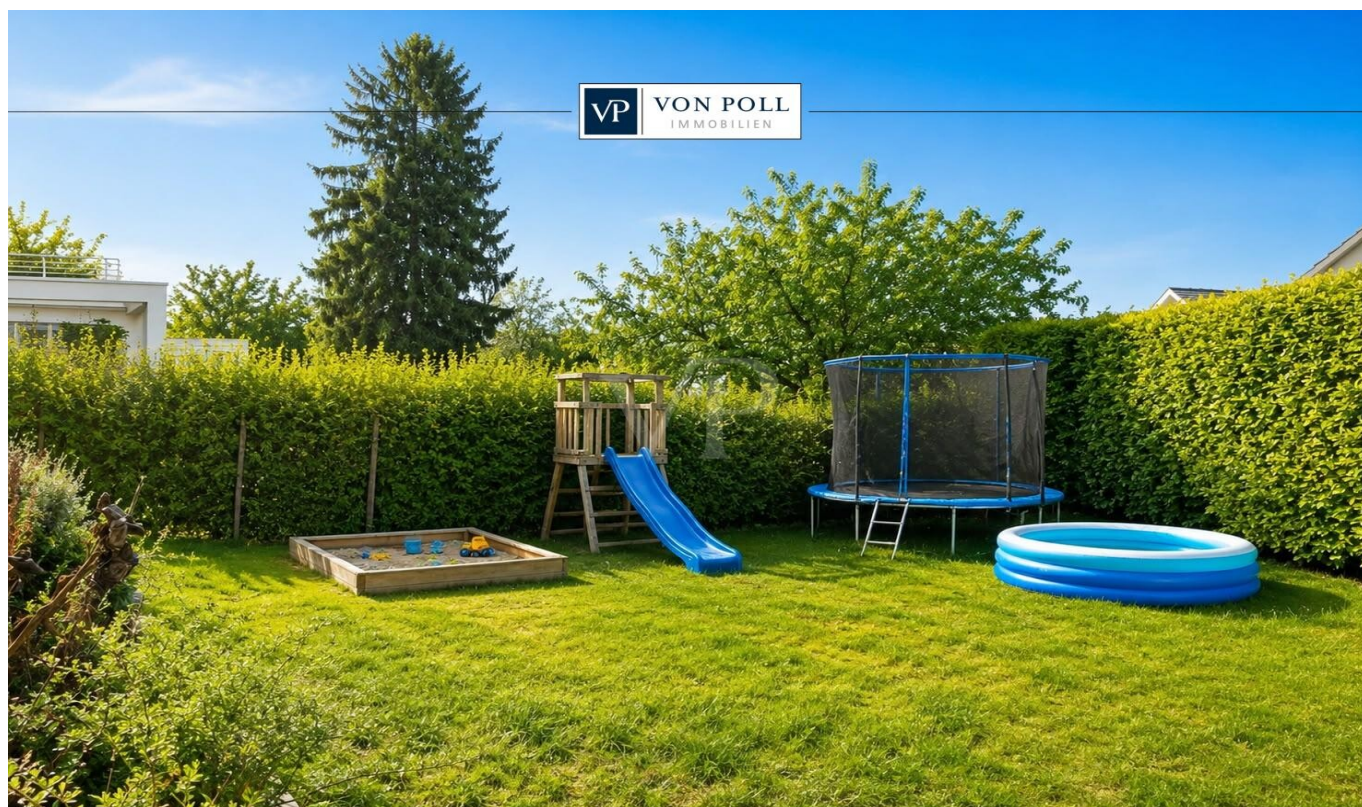


Bad Soden am Taunus - Neuenhain

Familienidylle am Waldrand: Großzügiges Freistehendes Einfamilienhaus

CODE DU BIEN: 26082104



**PRIX D'ACHAT: 1.149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 272,5 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 653 m²**

CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

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

CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26082104
Surface habitable	ca. 272,5 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.149.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 108 m ²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.03.2027
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	134.32 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

La propriété



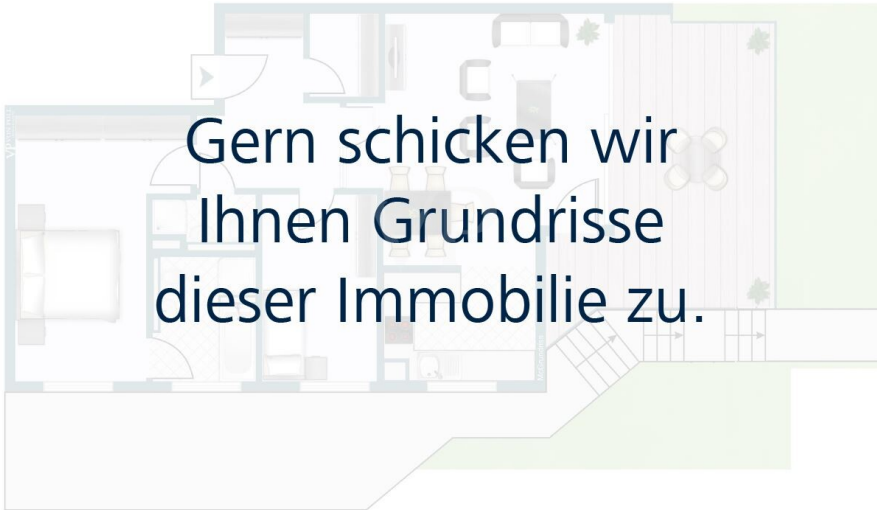
CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

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

CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

La propriété

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

CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

Une première impression

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Soden-Neuenhain erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus – ein Ort, an dem Großzügigkeit, Wohnkomfort und die Nähe zur Natur auf harmonische Weise zusammenfinden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 272,50 m² bietet die Immobilie viel Platz für das Familienleben, persönliche Rückzugsorte und individuelle Wohnideen. Die hochwertige Bauweise, die durchdachte Raumaufteilung und die gepflegte Ausstattung schaffen beste Voraussetzungen für ein Zuhause, das auch langfristig höchsten Ansprüchen gerecht wird. Eine seltene Gelegenheit für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorteile der Nähe zur Frankfurter Metropolregion genießen möchten.

Der rund 60 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Der Kamin sorgt in den Wintermonaten für behagliche Wärme, während die sonnige Terrasse den Wohnraum im Sommer fließend in den Garten erweitert. Die großzügige Küche mit integrierter Essecke bietet viel Platz für den Alltag und eröffnet durch eine mögliche Öffnung zum Wohnbereich zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss wird durch ein großzügiges Schlafzimmer mit Balkon sowie ein stilvolles Tageslichtbad en suite ergänzt. Ausgestattet mit einer bodengleichen Glasdusche und einer Eckbadewanne bietet es eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Im Dachgeschoss überzeugt das weitläufige Studio mit beeindruckender Raumhöhe, einer breiten Fensterfront und einem schönen Blick ins Grüne. Zwei große Speicherflächen bieten zusätzlichen Stauraum und weiteres Potenzial. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt besteht zudem die Möglichkeit, einen weiteren Raum auszubauen und eine Gaube zu errichten.

Auch das Gartengeschoss überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit. Zwei weitere Zimmer – eines davon mit direktem Zugang in den Garten – sowie ein modernes Badezimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hobbyraum und einen separaten Wellnessbereich mit vorbereiteter Sauna.

Der liebevoll angelegte, nahezu uneinsehbare Garten ist ein geschützter Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Hohe Hecken, sonnige Aufenthaltsbereiche und die ruhige Umgebung schaffen

einen Ort zum Entspannen und Genießen. Eine Garage direkt am Haus sowie zwei praktische Gartenstauräume runden dieses attraktive Angebot ab.

Ein Zuhause, das Raum für das Familienleben schafft, Ruhe und Privatsphäre bietet und durch seine Lage sowie seine Großzügigkeit nachhaltig begeistert.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.

CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

Détails des commodités

Innenausstattung & Technik:

- Natursteinböden und Deckenhöhen von ca. 2,65m bis 6,50m
- Hochwertige Treppenstufenbeleuchtung
- Deckenintegrierte Downlights
- Doppel-Datendose und TV-Anschluss in vielen Räumen
- CAT-6-Verkabelung
- Soundsystem-Vorverkabelung im Wohnbereich
- Einbauküche mit Natursteinplatte und „Siemens“- Einbaugeräten
- Integrierte Sitzecke für den täglichen Gebrauch

Bäder & Sanitär:

- Master-Tageslichtbad in Marmor
- Große Eckbadewanne mit separate Dusche
- Sanitärobjekte und Armaturen der Marke „JOOP“
- Naturstein-/Sandsteinbeläge
- „Alape“-Waschbecken
- „Dornbracht“-Wandauslaufarmatur

Fenster, Beschattung & Sicherheit:

- Fenster mit einbruchhemmender Verglasung
- Automatische Außenbeschattung des Dachstudios
- Außenjalousien mit Licht- und Windsensor
- Video-Sprechanlage
- Sicherheits-Eingangstür

Außenbereiche:

- Großzügige Sonnenterrasse mit Natursteinbelag
- Elektrische Markise
- Hochwertig eingefriedete Außenanlage
- Garage mit funkgesteuertem Sektionaltor
- Zusätzliche Außen- und Gartenstauräume

CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

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 15 Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindung mit mehreren Bus- und Bahnlinien (S3 und RB 11) ist ebenfalls sehr gut.

CODE DU BIEN: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

Plus d'informations

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: 26082104 - 65812 Bad Soden am Taunus - Neuenhain

Contact

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

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com