

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Zentrale gelegene 2-Zimmerwohnung

*CODICE OGGETTO: 25082090*



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

PREZZO D'AFFITTO: 900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25082090                                   |
| Superficie netta    | ca. 58 m <sup>2</sup>                      |
| Piano               | 1                                          |
| Vani                | 2                                          |
| Camere da letto     | 1                                          |
| Bagni               | 1                                          |
| Anno di costruzione | 2009                                       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 50 EUR (Affitto) |

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 900 EUR                     |
| Costi aggiuntivi      | 350 EUR                     |
| Appartamento          | Piano                       |
| Stato dell'immobile   | Curato                      |
| Tipologia costruttiva | massiccio                   |
| Caratteristiche       | Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.09.2028    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 76.10 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2007                                |

CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## La proprietà

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](http://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

**CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1**

## Una prima impressione

Diese hochwertige, im 1. Obergeschoss einer gepflegten Liegenschaft gelegene 2-Zimmerwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die eine ruhige und zugleich stadtnahe Lage schätzen. Die Wohnung befindet sich in einem 2009 fertiggestellten Gebäude und besticht durch eine gehobene Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Sie ist auch problemlos über einen Personenaufzug zugänglich.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein einladendes Wohnzimmer und ein komfortables Schlafzimmer. Das geräumige Wohnzimmer ist möbliert (nach Absprache können selbstverständlich auch die eigenen Möbel mitgebracht werden) und bietet einen direkten Zugang zu einem gemütlichen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Wohnräume sind hell und licht und haben ein äußerst angenehmes Ambiente.

Des Weiteren gehört zu der Wohnung ein gepflegtes Badezimmer, ausgestattet mit zeitgemäßen Sanitäranlagen. Zusätzlich steht ein praktischer Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv: Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar, was den Alltag erleichtert und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine ruhige Umgebung, die zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag einlädt.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die Möglichkeit, einen echten Tiefgaragenplatz anzumieten, was für ein zusätzliches Maß an Komfort sorgt. Der Stellplatz kann für monatlich 50,- EUR gemietet werden.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu präsentieren. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1**

## Dettagli dei servizi

- weitgehend möbliert
- Parkett
- hochwertige Einbauküche
- Bad mit Badewanne
- Balkon mit Südausrichtung
- Aufzug
- Kellerraum
- Tiefgaragenplatz (kann für 50,- EUR / Monat angemietet werden)
- Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine in der gemeinschaftlichen Waschküche
- Fahrradkeller

**CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

CODICE OGGETTO: 25082090 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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