

Bad Soden am Taunus – Altenhain

# Familien aufgepasst! Großes Zweifamilienhaus am sonnenverwöhnten Taunus-Südhang

CODE DU BIEN: 24082028



PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 279,44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.082 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

- 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: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24082028
Surface habitable	ca. 279,44 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	12
Chambres à coucher	10
Salles de bains	3
Année de construction	1968
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	990.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	158.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E

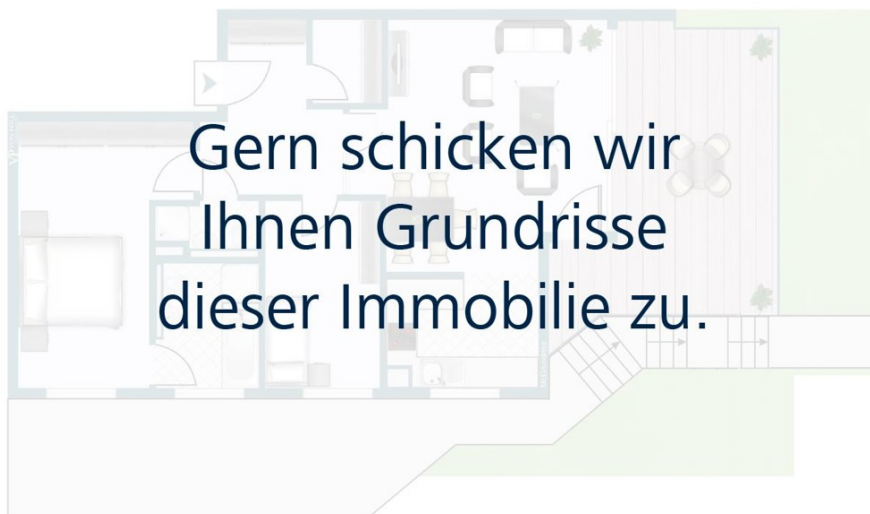
CODE DU BIEN: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

CODE DU BIEN: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## La propriété

IHRE BESTE LAGE

VP 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: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## Une première impression

Großzügiges Zwei-Familienhaus am sonnigen Taunus-Südhang Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen. Erwecken Sie dieses Anwesen in der schönsten Taunus-Natur-Region als Ihr neues Zuhause für die große Familie oder nutzen Sie es als Mehr-Generationen-Modell. Das Haus wurde 1968 in guter und solider Qualität erbaut und bietet zwei großzügige Wohneinheiten. In bevorzugter Lage von Bad Soden am Taunus - Altenhain, abseits der Straße auf einem ca. 2.000 qm großen, sonnigen Südhanggrundstück steht das voll verlinkerte Haus mit zwei Terrassen und Garage sowie Stellplätzen für PKW. Hier gibt es den für die Region bekannten, charakteristischen alten Edelkastanienbaumbestand, sowie einige Obstbäume die direkt an ein Naturschutzgebiet mit Streuobstwiesen angrenzen. Das Haus ist aufgeteilt in zwei Wohneinheiten: Zum einen gibt es eine ca. 180 qm große Wohnung, die sich über das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss erstreckt und dem Baujahr entspricht. Hier finden Sie neben den 8,5 Zimmern eine Küche und zwei Bäder. Die zweite Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 72 qm Wohnfläche verfügt über drei Zimmer, Küche und ein Badezimmer. Sie wurde 1987 neu geschaffen und mit einer Gaube versehen. Beide Wohneinheiten mit klaren Grundrissen lassen sich durch das innenliegende Treppenhaus auf Wunsch miteinander verbinden und darüber hinaus ist laut Anfrage bei der Stadt Bad Soden eine Erweiterung des gesamten Hauses zusätzlich möglich. Durch die zentrale Lage, inmitten des Main-Taunus-Kreises, verbinden sich hier Naturnähe und Stadtnähe. Das beliebte Main-Taunus-Einkaufszentrum ist nur ca. 10 Minuten entfernt. Die Finanzmetropole Frankfurt am Main, sowie den Flughafen Frankfurt-Rhein-Main, erreichen sie in ca. 20 Minuten. Auch die Städte Wiesbaden, Mainz und Darmstadt befinden sich im direkten Einzugsgebiet und sind mit öffentlichen Nahverkehrsverbindungen problemlos zu erreichen. Neben der beliebten und charmanten Kurstadt Bad Soden mit seinen 22.000 Einwohnern und durch die unmittelbare Nähe zur bekannten Burgstadt Königstein und der angrenzenden Hochtaunus-Region, erschließen sich weitere vorzügliche Freizeit-, Kultur-, Sport- sowie Schulumöglichkeiten jeglicher Art. Der Stadtteil Altenhain hat bis heute seinen dörflichen Charakter bewahrt und verfügt über eine eigene Grundschule, einen Kindergarten und etliche Sporteinrichtungen sowie einen großen zentralen Kinderspielplatz. Die traditionsreiche Gastronomie ist bis nach Frankfurt bekannt. Wenn Sie interessiert sind, vor allem naturnah, ungestört, großzügig sowie zentral zu wohnen, sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## Détails des commodités

- Zeitloser Grundriss
- Viel Wohnfläche und Platz auch für die große Familie
- Zwei Einbauküchen
- Drei Bäder
- Marmorboden, Mosaikparkett, Schiffsboden und Dielenboden
- Solide Bausubstanz
- Verklinkerte Außenfassade im zeitlosen Stil
- Treppenhaus zur Dachgeschoss-Wohnung kann bei Bedarf geöffnet werden
- Zwei Terrassen
- Garage, Stellplätze
- Entwicklungspotential



CODE DU BIEN: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## 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. Im 5 Kilometer entfernten Königstein befinden sich 9 renommierte Schulen sowie 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: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 158.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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 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.

CODE DU BIEN: 24082028 - 65812 Bad Soden am Taunus – Altenhain

## Contact

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

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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