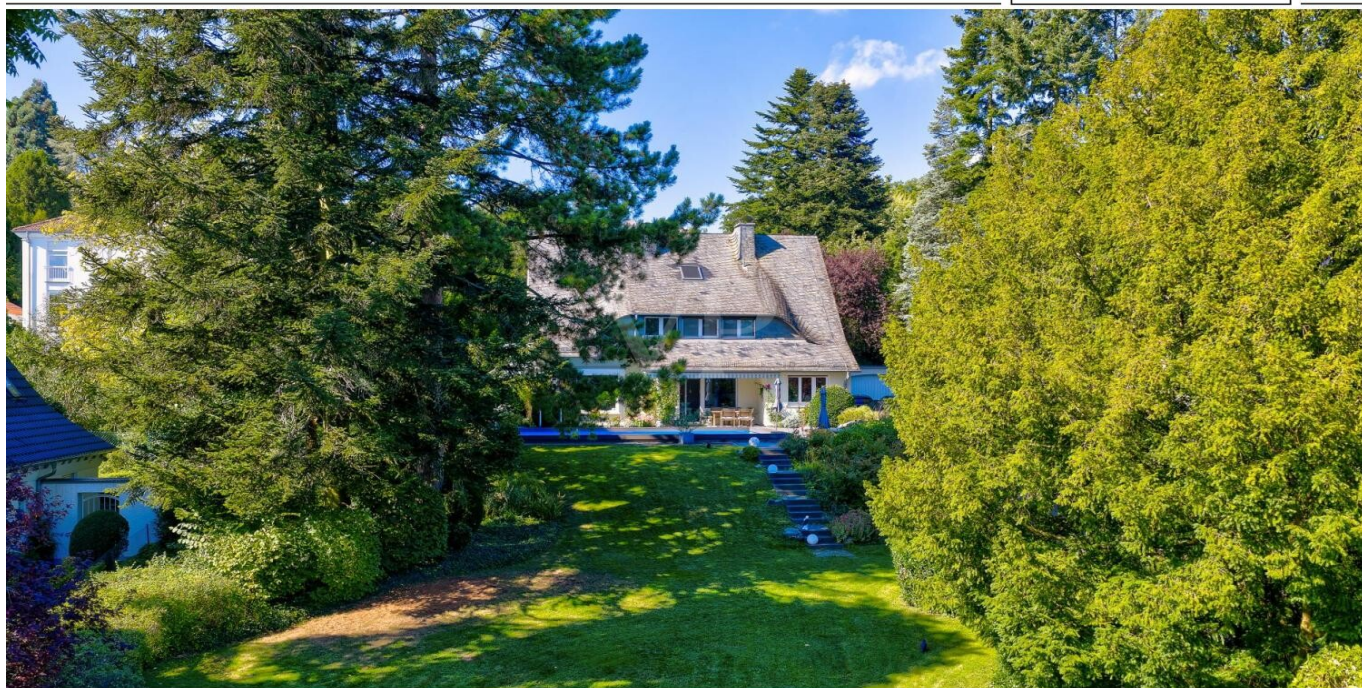


Bad Soden

Herrschaftliche Villa auf Parkgrundstück & separates Baugrundstück in einer der exklusivsten Straßen

Objektnummer: 25082121



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 3.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 299 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.938 m²

Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

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

Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Auf einen Blick

Objektnummer	25082121
Wohnfläche	ca. 299 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1954
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	3.500.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 158 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	185.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.08.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Die Immobilie



Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Die Immobilie



Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Die Immobilie



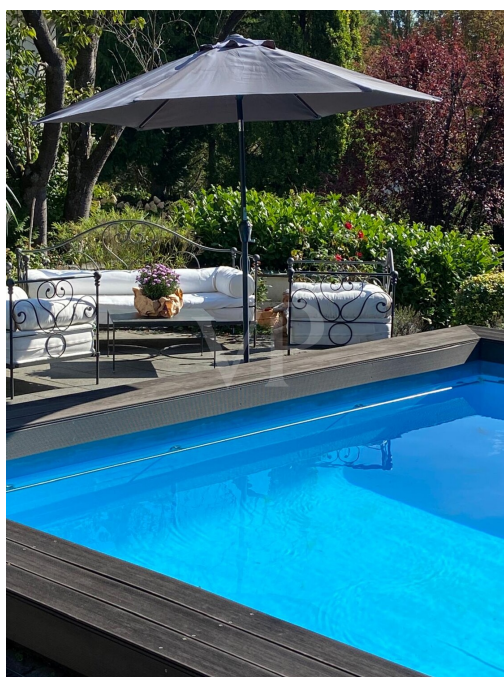
Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Die Immobilie



Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Die Immobilie



Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Die Immobilie



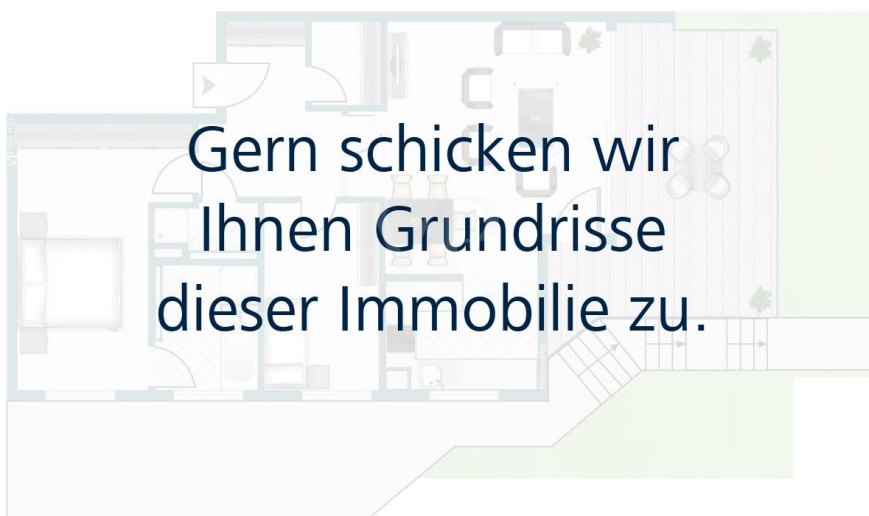
Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

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

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

Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen diese absolute Rarität auf dem Immobilienmarkt in einer der exklusivsten Mikrolagen von Bad Soden anbieten zu dürfen.
In dieser Lage kommen nur selten Objekte auf den Markt.

Eine herrschaftliche Villa im klassischen Baustil mit einem soliden Raumangebot und hohem Wohnkomfort sowie prominenten Bewohnern in der Vergangenheit.

Eingebettet auf einem ca. 1.938?m² großen, sonnigen parkähnlich angelegtem Grundstück mit einem großartigen Pool zum Schwimmen residiert die Villa erhaben auf dem Grundstück.

Das Anwesen wurde im Jahr 1954 in massiver Bauweise errichtet.

Mit rund 299?m² Wohnfläche und 7 Zimmern – verteilt auf drei Wohnetagen: Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss bietet dieses Domizil seinen Bewohnern ausreichend Platz, um den familiären Bedürfnissen zu entsprechen.

Im Erdgeschoss überzeugt die Villa mit einer repräsentativen und gleichermaßen durchdachten und offenen Raumaufteilung.

Diele, Garderobe und ein Gäste-WC bilden den einladenden Eingangsbereich. Der lichtdurchflutete, offene Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und wird durch große Fensterflächen sowie den stimmungsvollen offenen Kamin geprägt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachten Terrassen - eine mit Außenkamin - und in den wunderschön angelegten Garten.

Die angrenzende Einbauküche ist separat gelegen, zum Wohnraum hin jedoch offen gehalten und erweitert diesen Bereich gekonnt.

Im Obergeschoss befinden sich drei schön geschnittene Schlafzimmer, ein Masterbad sowie ein Kinderbad.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um zwei weitere charmante Zimmer und einen mittig gelegenen Flur, der gut als Gemeinschaftsraum von Kindern genutzt werden könnte.
Ein weiteres Bad befindet sich auch auf dieser Hausebene.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen zwei großzügige Kellerräume, ein Waschraum, der Heizraum sowie ein Saunabereich und ein weiteres WC zur Verfügung.

Das gepflegte Grundstück bietet nicht nur viel Raum zur Erholung, sondern auch ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge: Eine großzügige Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze stehen zur Verfügung.

Es handelt sich um ein absolutes Traumgrundstück in allerbesten Bad Sodener Lage in einer der exklusivsten Straßen und fußläufiger Erreichbarkeit der Parkanlagen, des Eichwalds und der Bad Sodener Innenstadt.

Eine weitere Besonderheit und zugleich Wertsteigerung dieser Immobilie ist die Möglichkeit der Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Einfamilienhaus. Das Baugrundstück ist komplett unbebaut. Eine positiv beschiedene, gültige Bauvoranfrage liegt vor. Für das Grundstück gelten laut Bebauungsplan folgende Kennziffern: GRZ 0,4 und GFZ 0,8. Möglich sind Flachdächer, sowie maximal zwei Wohneinheiten.

Nach Absprache mit den Eigentümern sind auch zwei separate Verkäufe (Haus mit 987m² Grundstück sowie das unbebaute Grundstück 951m²) möglich.

Ideal wäre dies auch für Mehrgenerationen-Wohnen geeignet. Einzelheiten stellen wir Ihnen gerne persönlich vor.

Die gelungene Verbindung aus klassischer Bauweise, durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung macht diese Villa zu einer außergewöhnlichen Immobilie für gehobene Ansprüche an Wohnkomfort.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und stellen Ihnen dieses besondere Objekt gerne im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins vor.

Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Ausstattung und Details

- Premiumlage von Bad Soden
- fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und des Eichwalds
- klassischer Baustil
- offener Grundriss
- eine Vielzahl an Zimmern auf 3 Hausebenen
- Pool
- parkähnliches Grundstück
- Doppelgarage und mehrere Stellplätze
- zusätzliches Baufenster auf dem Grundstück
- Glasfaseranschluss im Haus

Folgende Modernisierungen wurden unter anderen in den letzten Jahren durchgeführt:

2005 Reparaturen am Dach

2005 Komplettes Haus von innen gestrichen

2005 Einbauschränke im Dachgeschoss vom Schreiner eingebaut

2005 Marmortreppe eingebaut

2005 Parkettarbeiten: EG abgeschliffen

2005 Parkett im DG neu verlegt

2005 Einbau von Dachfenstern und Isolierung des gesamten Dachs (mit Isofloc)

2005/2006 Modernisierung der Elektrik

2006 Außendusche am Schwimmbad erneuert

2007 Fassade neu angelegt

2009 Alle Terrassen erneuert

2013 Verschiedene Malerarbeiten innen und außen

2016 Schwimmbadumrandung erneuert

2018 Dachfenster erneuert, Balkonsanierung, Garagendach erneuert

2021 Wasserenthärtungsanlage erneuert

2021 Heizkreisregelung erneuert

2023 Garage neu verputzt und innen und außen neu gestrichen, Dachüberstand neu gestrichen

2024 Schwimmbadabdeckung erneuert

2024 Verschiedene Verputz- und Malerarbeiten

Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

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: 25082121 - 65812 Bad Soden

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 185.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25082121 - 65812 Bad Soden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com