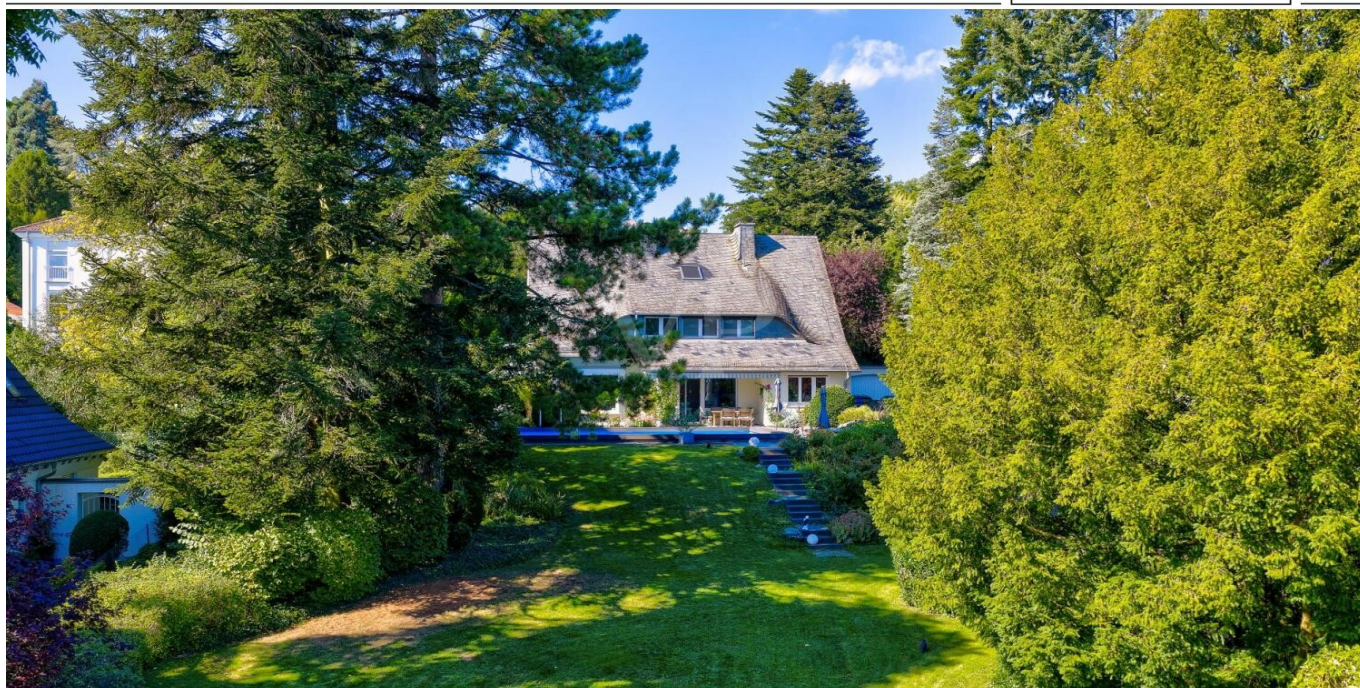


Bad Soden

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

Codice oggetto: 25082121



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 3.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 299 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.938 m²

Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

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

Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082121
Superficie netta	ca. 299 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	3.500.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 158 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	07.08.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	185.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

La proprietà



Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

La proprietà



Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

La proprietà



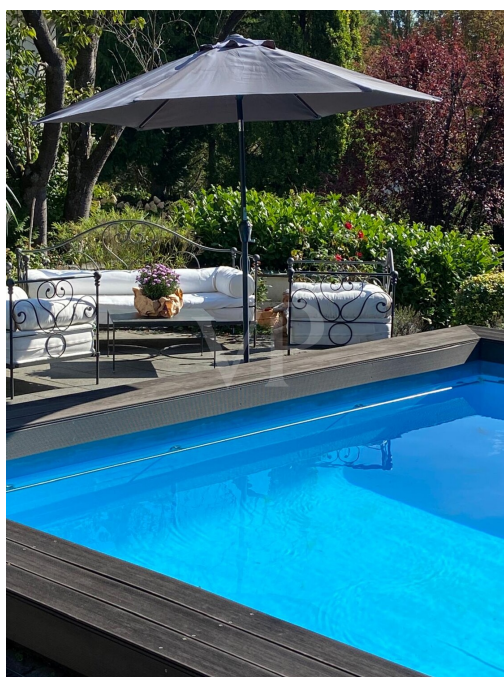
Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

La proprietà



Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

La proprietà



Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

La proprietà



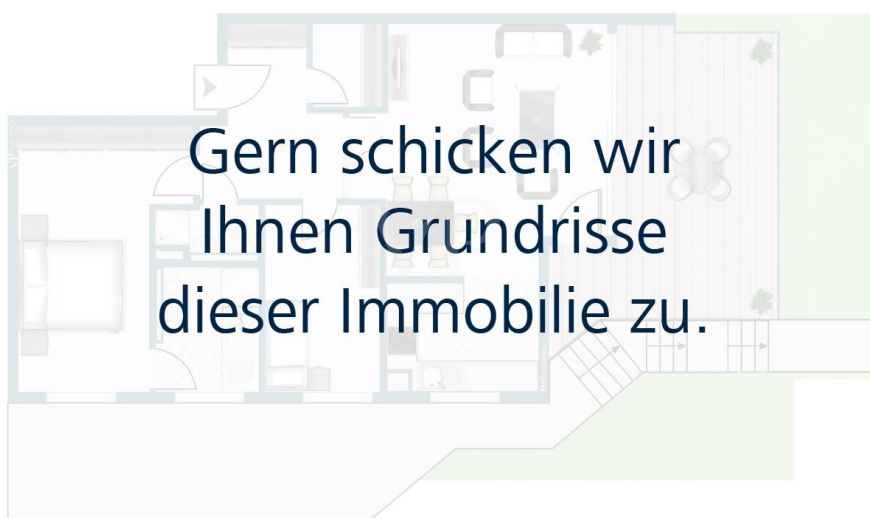
Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

La proprietà

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

Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

La proprietà

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: 25082121 - 65812 Bad Soden

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

Dettagli dei servizi

- Premiulage 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

Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

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: 25082121 - 65812 Bad Soden

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25082121 - 65812 Bad Soden

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com