

Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Solides Wohnensemble aus vier Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage

*Número da propriedade: 25001034*



PREÇO DE COMPRA: 5.200.000 EUR • ÁREA: ca. 2.185,09 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 4.135 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25001034                                 |
| Área                   | ca. 2.185,09 m²                          |
| Ano de construção      | 1964                                     |
| Tipo de estacionamento | 36 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                                                            |                                                                           |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra                                            | 5.200.000 EUR                                                             |
| Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários                                | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção                                         | Sólido                                                                    |
| Área arrendável                                            | ca. 2185 m²                                                               |

Número da propriedade: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 08.03.2029          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 153.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                              |

Número da propriedade: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Número da propriedade: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Uma primeira impressão

Dieses attraktive Wohnensemble, bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 33 Wohnungen, circa 2.128 Quadratmeter Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von circa 4.135 Quadratmeter befinden sich in zentraler Lage und dennoch ruhig gelegen.

Die Gebäude zeichnen sich durch großzügige, gut geschnittene Wohnungen aus, die teilweise über Balkone verfügen und somit einen zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Die Liegenschaften sind vollkommen unterkellert und bieten jedem Mieter einen eigenen Kellerabschnitt. Des Weiteren stehen 36 Stellplätze für die Mieter zur Verfügung, die den täglichen Komfort erhöhen.

Die Mehrfamilienhäuser eignen sich hervorragend als langfristige Kapitalanlage. Aufgrund der zentralen Lage, der guten Anbindung sowie der gebotenen Wohnqualität sind die Wohnungen der Liegenschaft bei Mietern sehr gefragt und es besteht so gut wie kein Leerstand.

Die Immobilie bietet viel Potenzial für Anleger oder Käufer, die eine sichere und vor allem solide Kapitalanlage suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Immobilienangebot und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Tudo sobre a localização

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 17 Minuten erreichbar.

Número da propriedade: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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 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.

Número da propriedade: 25001034 - 65812 Bad Soden am Taunus – Zentrum/Bad Soden 1

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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