

Objekt-Nr. 10458

65812 BAD SODEN AM TAUNUS

Mehrgenerationenwohnen – 4-FH, 3 Whg. sofort beziehbar – ruhige Lage – Fernblick – DG vermietet

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 387,13 m²	ca. 538 m²	12	1.250.000 €



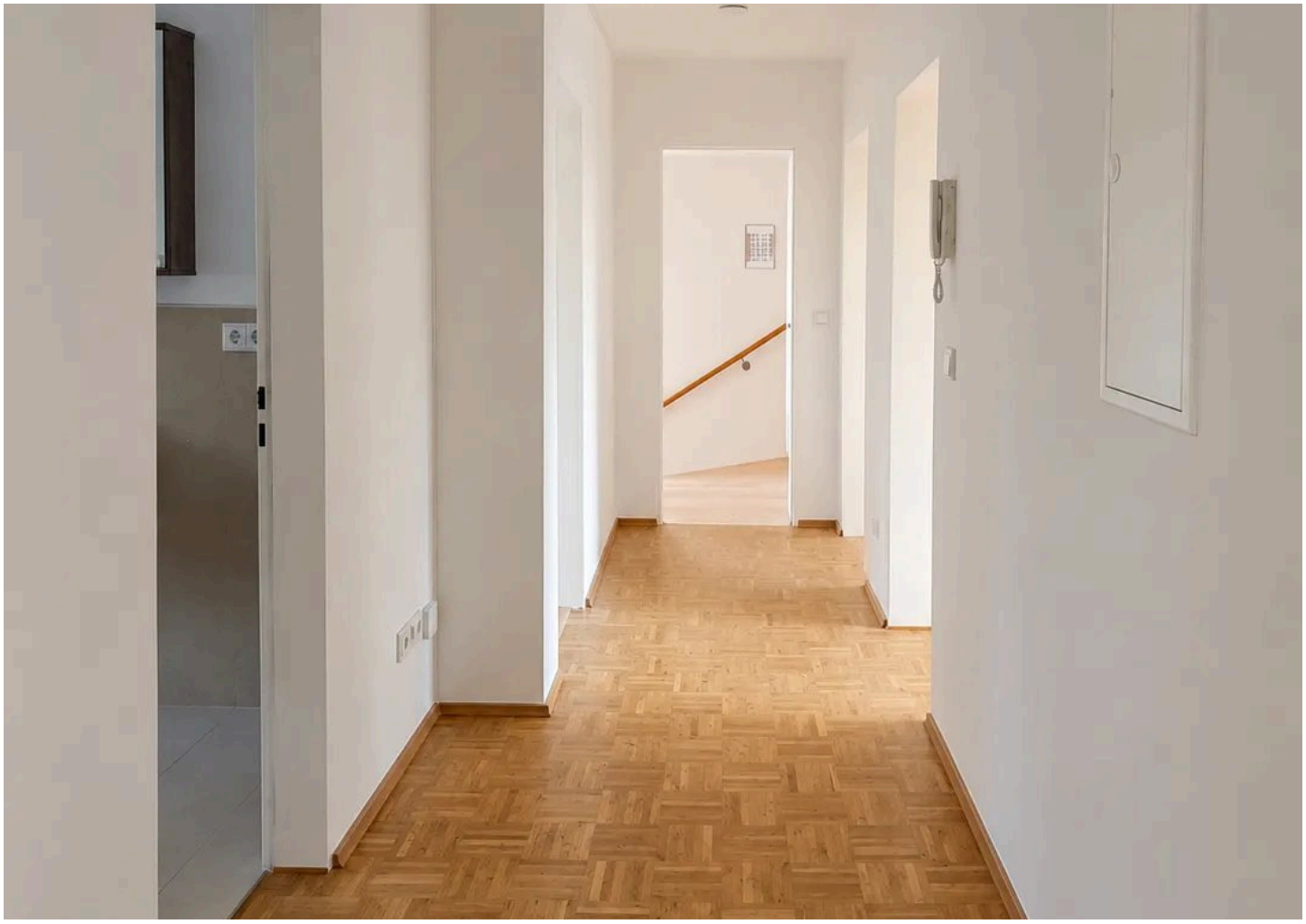
Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.250.000 €**
Wohnfläche	**ca. 387,13 m²**
Zimmer	**12**
Nutzfläche	**ca. 30 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 538 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1970**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**4**
Schlafzimmer	**8**
Badezimmer	**4**
Balkone	**2**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Wanne, Fenster**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Gäste-WC	**Nein**
Käuferprovision	**5,95 % ink. 19 % ges. MwSt.**
Stellplatz · Anzahl	**4**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**28.10.2036**
Ausstellungsdatum	**28.10.2026**
Endenergiebedarf	**191,3 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Nein**
Energieeffizienzklasse	**F**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de



EG Diele

Objektbeschreibung

Gepflegtes Vierfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

Dieses gepflegte Vierfamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet auf vier Wohnebenen insgesamt rund 386 m² Wohnfläche und eröffnet vielseitige Möglichkeiten für Eigennutzer, mehrere Generationen unter einem Dach oder Käufer, die Wohnen und Vermietung miteinander verbinden möchten. Für alle vier Einheiten liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre in verschiedenen Bereichen modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Besonders interessant ist die derzeitige Nutzungssituation. Die Wohnungen im Gartengeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss stehen frei und können kurzfristig selbst bezogen, neu vermietet oder entsprechend den persönlichen Vorstellungen genutzt werden. Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet und sorgt bereits für laufende Mieteinnahmen.

Im Gartengeschoss befindet sich eine gut geschnittene Dreizimmerwohnung mit rund 91 m² Wohnfläche. Neben dem Wohnbereich stehen eine Küche, ein Bad und ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Die Südwestterrasse mit direktem Zugang zum Garten erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen angenehmen Rückzugsort.

Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst rund 109 m² und verteilt sich auf vier Zimmer. Mittelpunkt ist die offen gestaltete, moderne Küche, die sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt und ein kommunikatives Wohngefühl vermittelt. Ein modernes Tageslichtbad ergänzt die zeitgemäße Ausstattung. Der große Südwestbalkon bietet viel Platz für erholsame Stunden und profitiert von einer günstigen Sonnenausrichtung bis in die Abendstunden.

Mit rund 132 m² ist die Wohnung im Obergeschoss die größte Einheit des Hauses. Sie verfügt über drei großzügige Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad und ein zusätzliches separates WC. Ein besonderes Merkmal ist die etwa 40 m² große und teil-

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de

weise überdachte Terrasse. Sie bietet außergewöhnlich viel Freiraum für unterschiedliche Sitzbereiche, Pflanzen und gesellige Stunden und kann dank der Teilüberdachung auch bei wechselhaftem Wetter gut genutzt werden.

Im Dachgeschoss befindet sich eine vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit rund 54 m² Wohnfläche. Auch diese Einheit ist mit einem Tageslichtbad und einem eigenen Abstellraum ausgestattet. Das bestehende Mietverhältnis ermöglicht eine Kombination aus Eigennutzung und Mietertrag, ohne dass zunächst alle vier Wohnungen neu disponiert werden müssen.

Für alle vier Einheiten liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor. Jede Wohnung ist in einem eigenen Wohnungsgrundbuch erfasst und damit rechtlich von den übrigen Einheiten getrennt. Dadurch besteht grundsätzlich die Möglichkeit eines späteren Einzelverkaufs. Zugleich eröffnet die Aufteilung vielseitige Nutzungsmodelle, etwa das gemeinsame Wohnen mehrerer Generationen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder die teilweise beziehungsweise vollständige Vermietung.

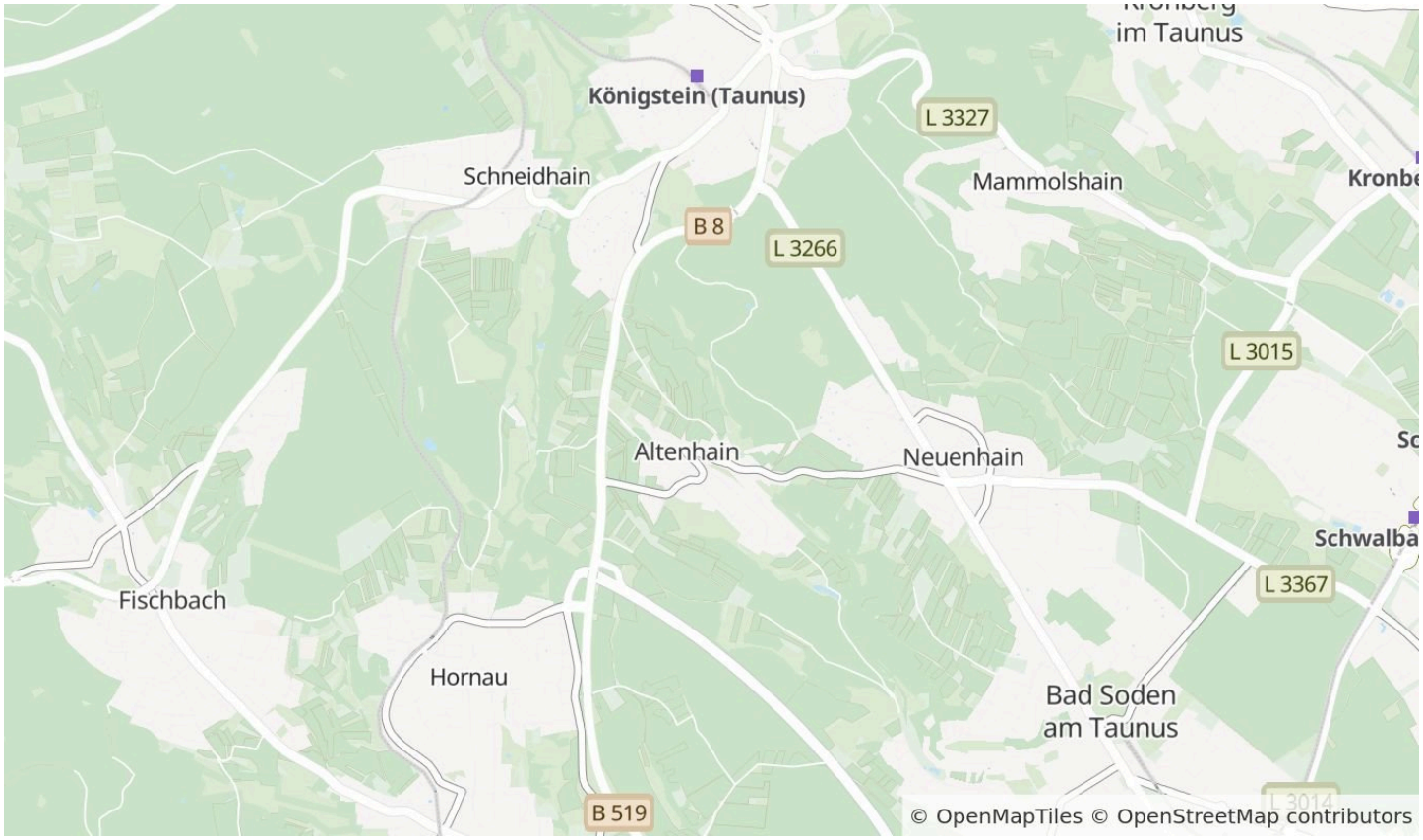
Weitere Abstellräume im Haus sorgen für wertvolle Staufläche und erleichtern die geordnete Unterbringung von Haushaltsgegenständen, Vorräten, Fahrrädern oder Gartenzubehör. Zum Angebot gehören außerdem zwei Pkw-Stellplätze und eine Doppelgarage. Damit stehen komfortable Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher zur Verfügung.

Das Hanggrundstück und die Südwestausrichtung prägen den besonderen Charakter des Hauses. Die verschiedenen Ebenen ermöglichen den Wohnungen individuelle Außenbereiche mit Gartenbezug, Balkon oder großzügiger Terrasse.

Damit bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und langfristige Flexibilität.

Das Team von Rösner & Partner Immobilien steht Ihnen gerne für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Lagebeschreibung Bad Soden am Taunus – Stadtteil Altenhain:

Bad Soden am Taunus ist eine charmante Stadt im Main-Taunus-Kreis und gehört zur Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Der Stadtteil Altenhain liegt malerisch am Rande des Taunus und bietet eine hohe Wohnqualität in naturnaher Umgebung.

Infrastruktur & Nahversorgung: Altenhain selbst verfügt über Restaurants und kleinere Dienstleister. Für den täglichen Bedarf bieten sich die nahegelegenen Stadtteile an. Bad Soden (ca. 3 km) bietet zahlreiche Supermärkte wie Rewe (Neuenhain), Edeka und Lidl sowie Apotheken, Banken, Ärzte und Fachgeschäfte. Das Einkaufszentrum Main-Taunus-Zentrum (ca. 10 km) lädt mit über 170 Geschäften zum Shopping ein.

Bildung & Kinderbetreuung: In Altenhain gibt es eine Kindertagesstätte direkt im Ort. Weitere Betreuungsmöglichkeiten bieten sich in Bad Soden mit mehreren Kindergärten, darunter bilinguale und private Einrichtungen. Die Theodor-Heuss-Schule (Grundschule, ca. 3 km) sowie die Otfried-Preußler-Schule (Grundschule mit Ganztagsangebot, ca. 4 km) bieten eine wohnortnahe Grundschulausbildung. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar. Das Albert-Einstein-Gymnasium in Schwalbach (ca. 7 km) sowie die Main-Taunus-Schule in Hofheim (ca. 10 km) sind per ÖPNV oder Auto schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung & ÖPNV: Altenhain ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B8 sorgt für eine schnelle Anbindung an Königstein und Frankfurt. Die Autobahn A66 (Anschlussstelle Frankfurt-Höchst ca. 7 km) ermöglicht eine schnelle Fahrt nach Frankfurt (ca. 25 Min.) und Wiesbaden (ca. 20 Min.). Der öffentliche Nahverkehr bietet ebenfalls sehr gute Verbindungen. Die Buslinien 253 und 803 verbinden Altenhain mit Bad Soden und Königstein. Vom S-Bahnhof Bad Soden (ca. 3 km) fährt die S3 im 30-Minuten-Takt direkt nach Frankfurt-Hauptbahnhof (Fahrzeit ca. 25 Min.). Der Flughafen Frankfurt am Main ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar.

Freizeit, Erholung & Natur: Die naturnahe Lage von Altenhain bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch den Taunus. Die beliebten Ausflugsziele Opel-Zoo (ca. 5 km) und Großer Feldberg (ca. 15 km) bieten Erholung für die ganze Familie. Sportbegeisterte finden in der Umgebung Tennisplätze, Reitställe und Golfplätze. Das Thermalbad Bad Soden sowie der Kurpark (ca. 4 km) laden zur Entspannung ein.

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de

Fazit: Altenhain ist ein idealer Wohnort für alle, die eine ruhige, naturnahe Lage mit hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet suchen.

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



EG Wohn- Esszimmer



EG Wohn- Esszimmer

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



EG offene Küche



EG Blick vom Balkon

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



EG Tageslichtbad



EG Zimmer

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



EG Zimmer

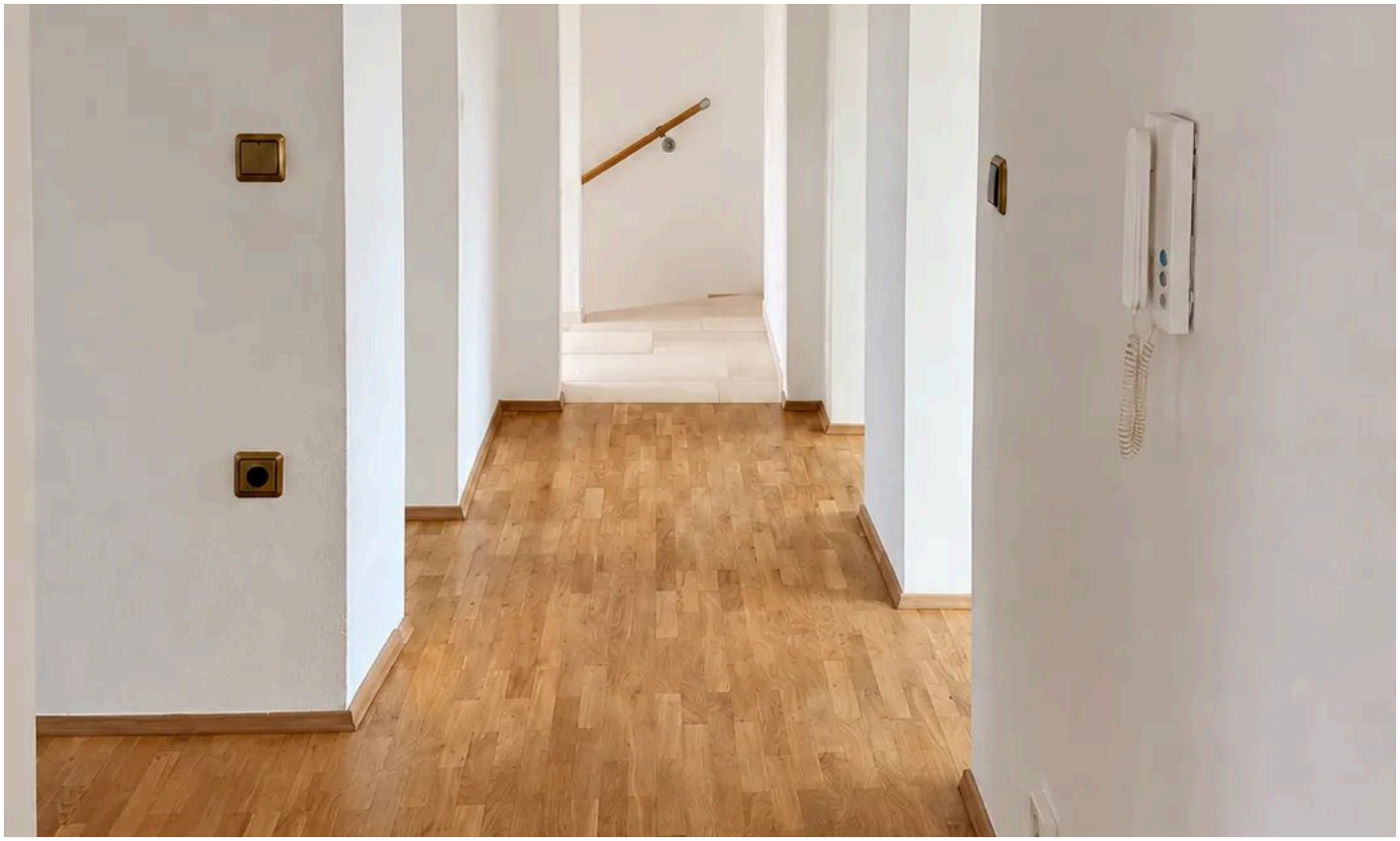


EG Zimmer

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



OG Diele



OG Wohn- Esszimmer

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



OG Wohn- Esszimmer



OG Terrasse

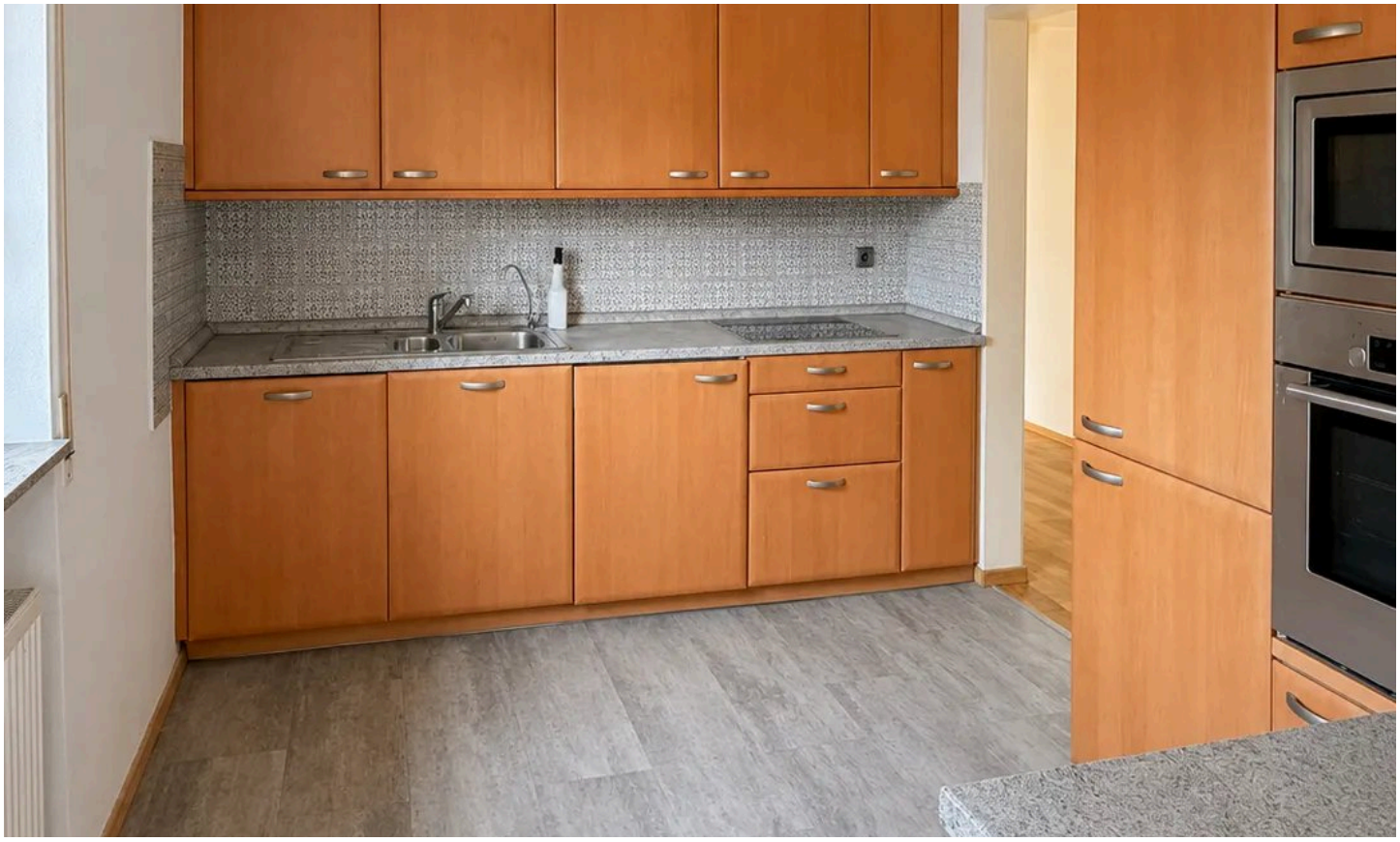
Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



OG Blick von Terrasse



OG Küche

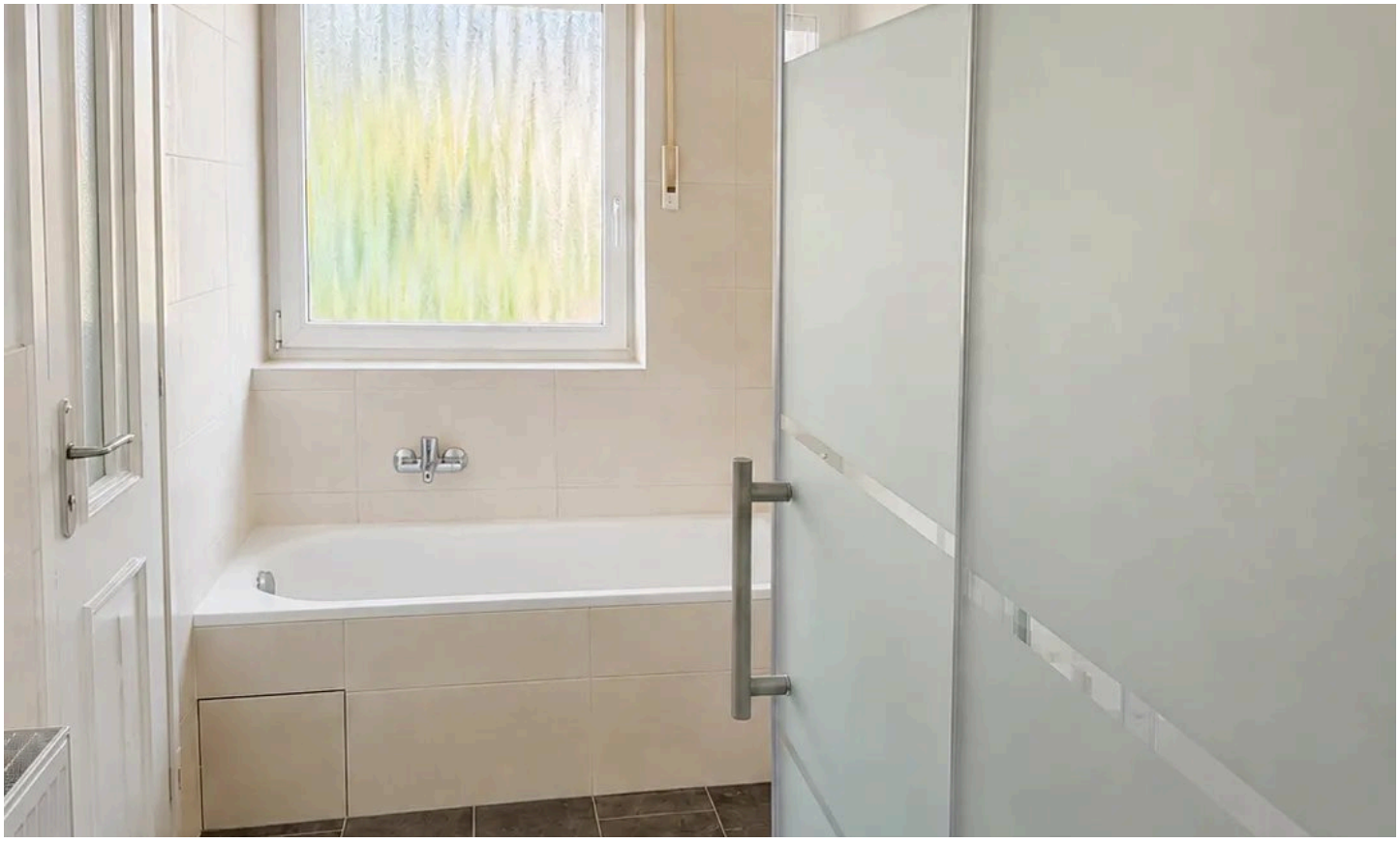
Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



OG Garderobe + WC



OG Tageslichtbad

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



OG Zimmer

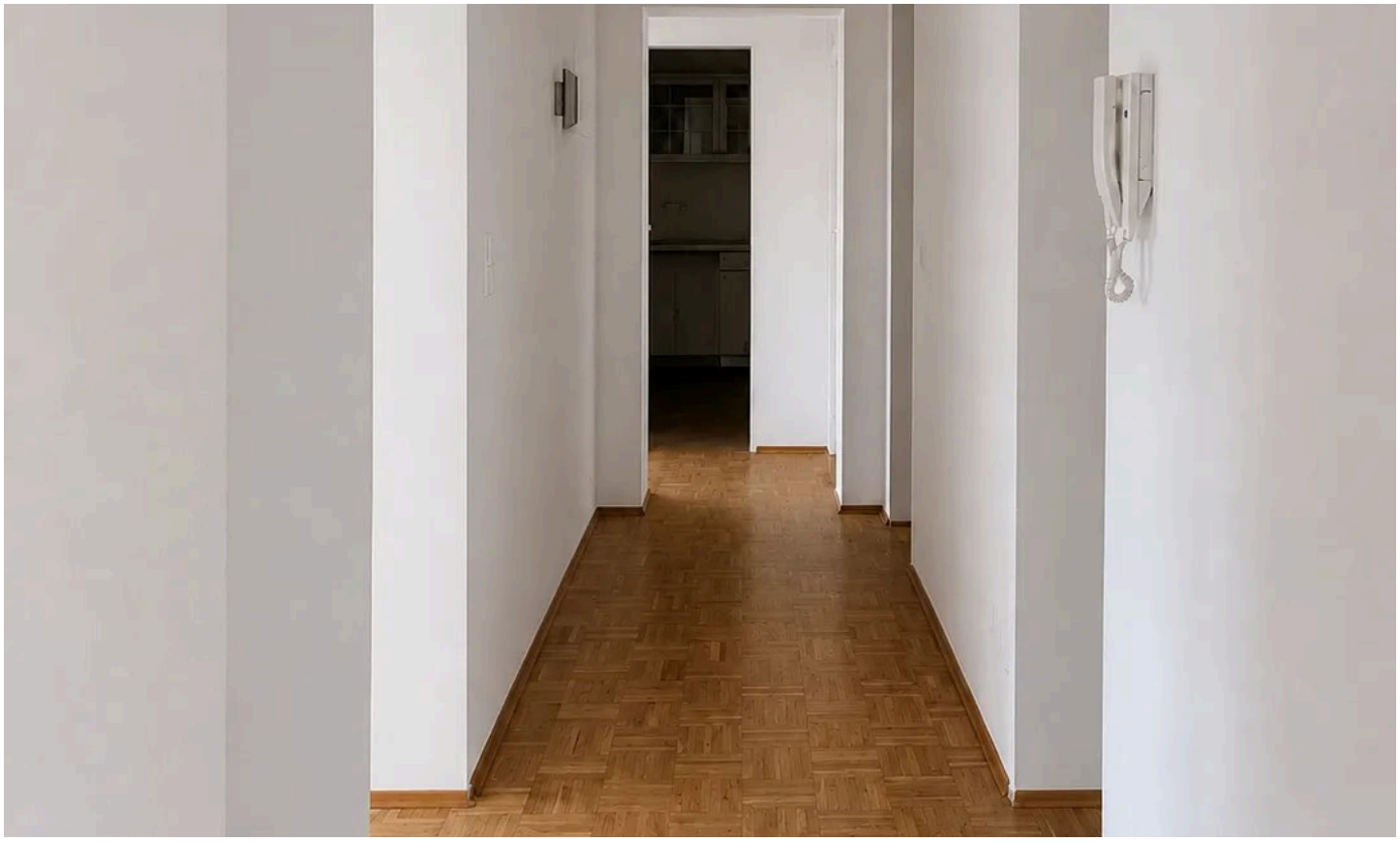


OG Zimmer

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



UG Diel



UG Zimmer

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



UG Zimmer



UG Küche

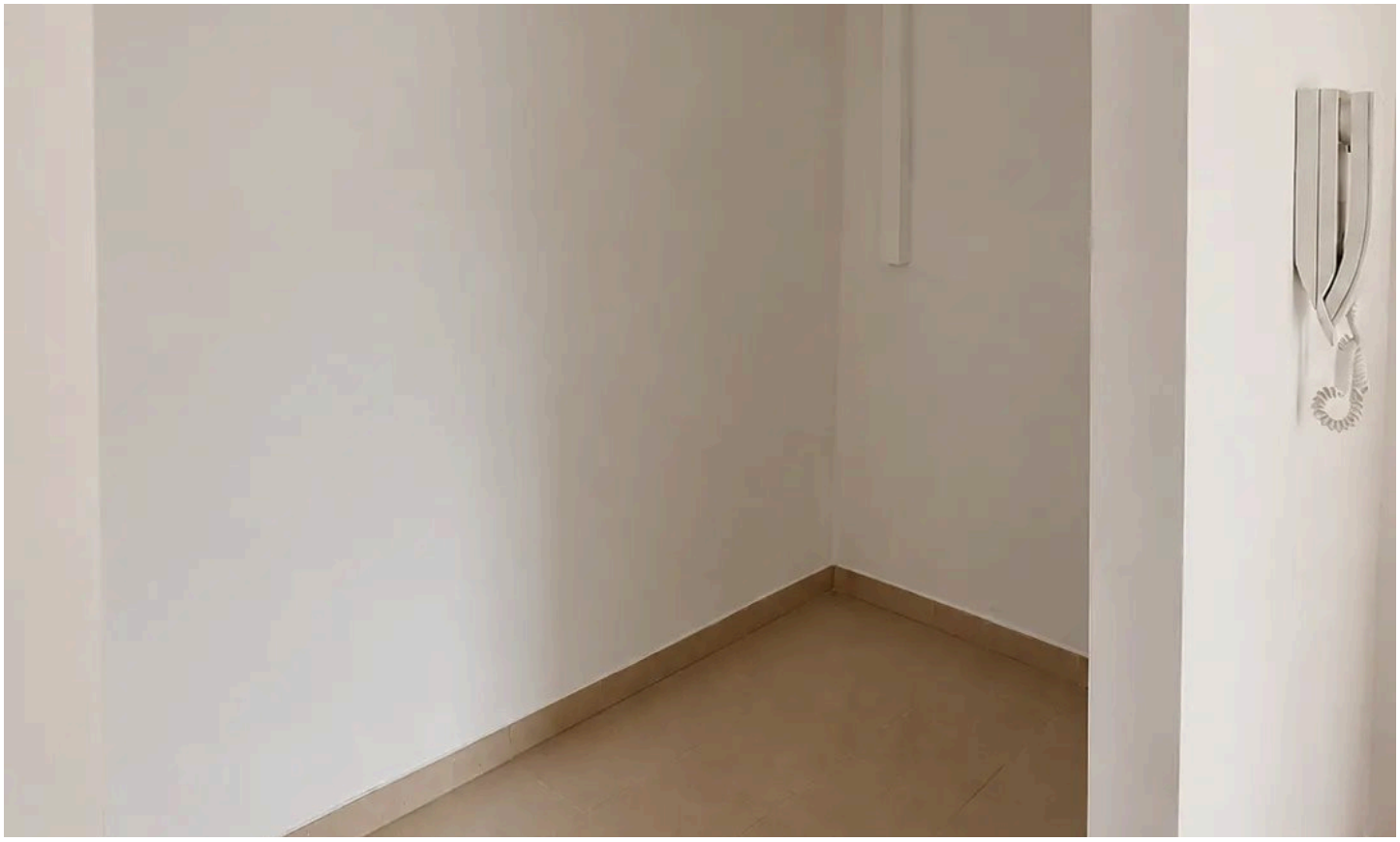
Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



UG Tageslichtbad



UG Abstellraum

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



UG Wohn- Esszimmer



UG Terrasse

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



Gartenbereich

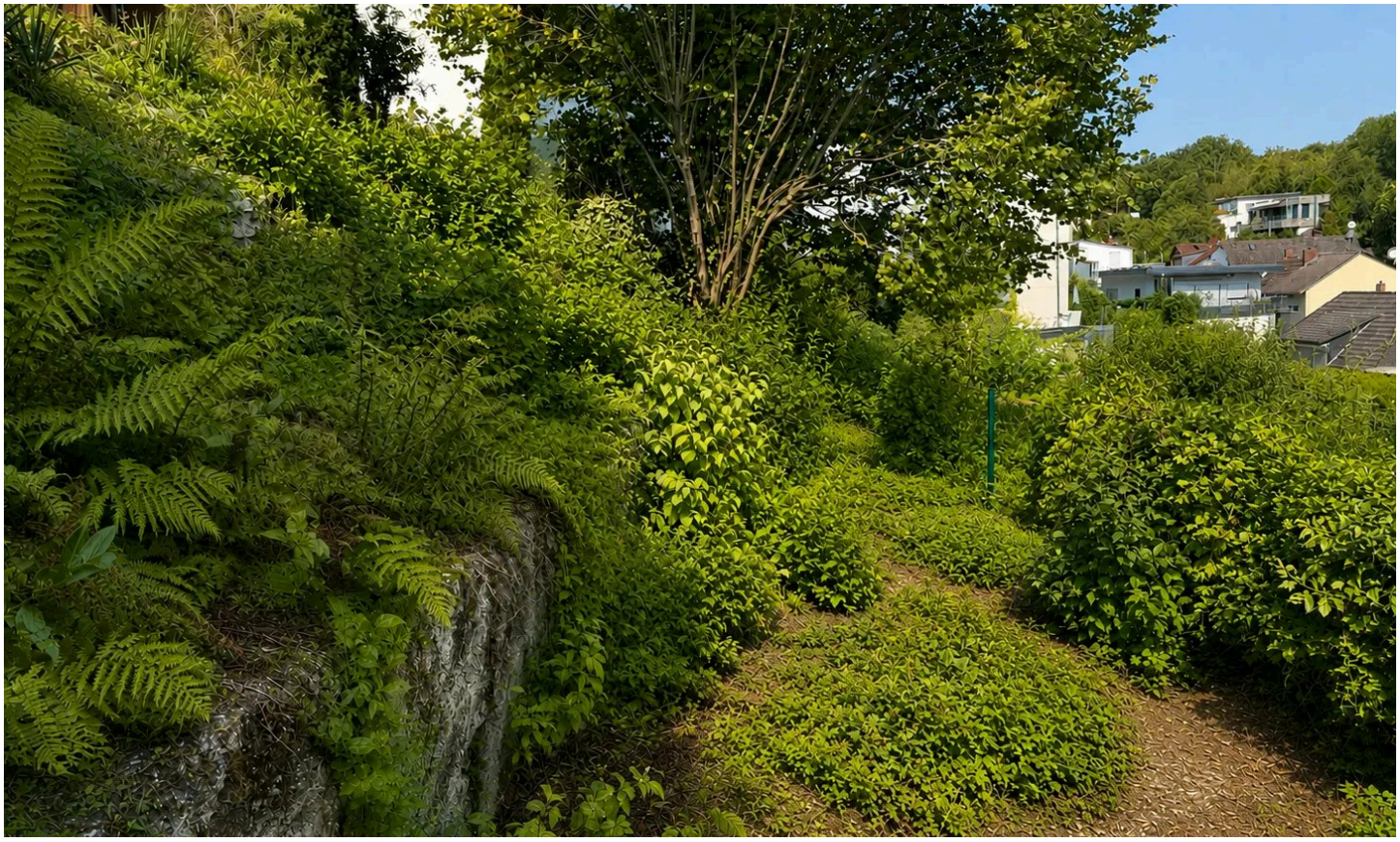


Gartenbereich

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



Gartenbereich



Gartenbereich

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



Gartenansicht

Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

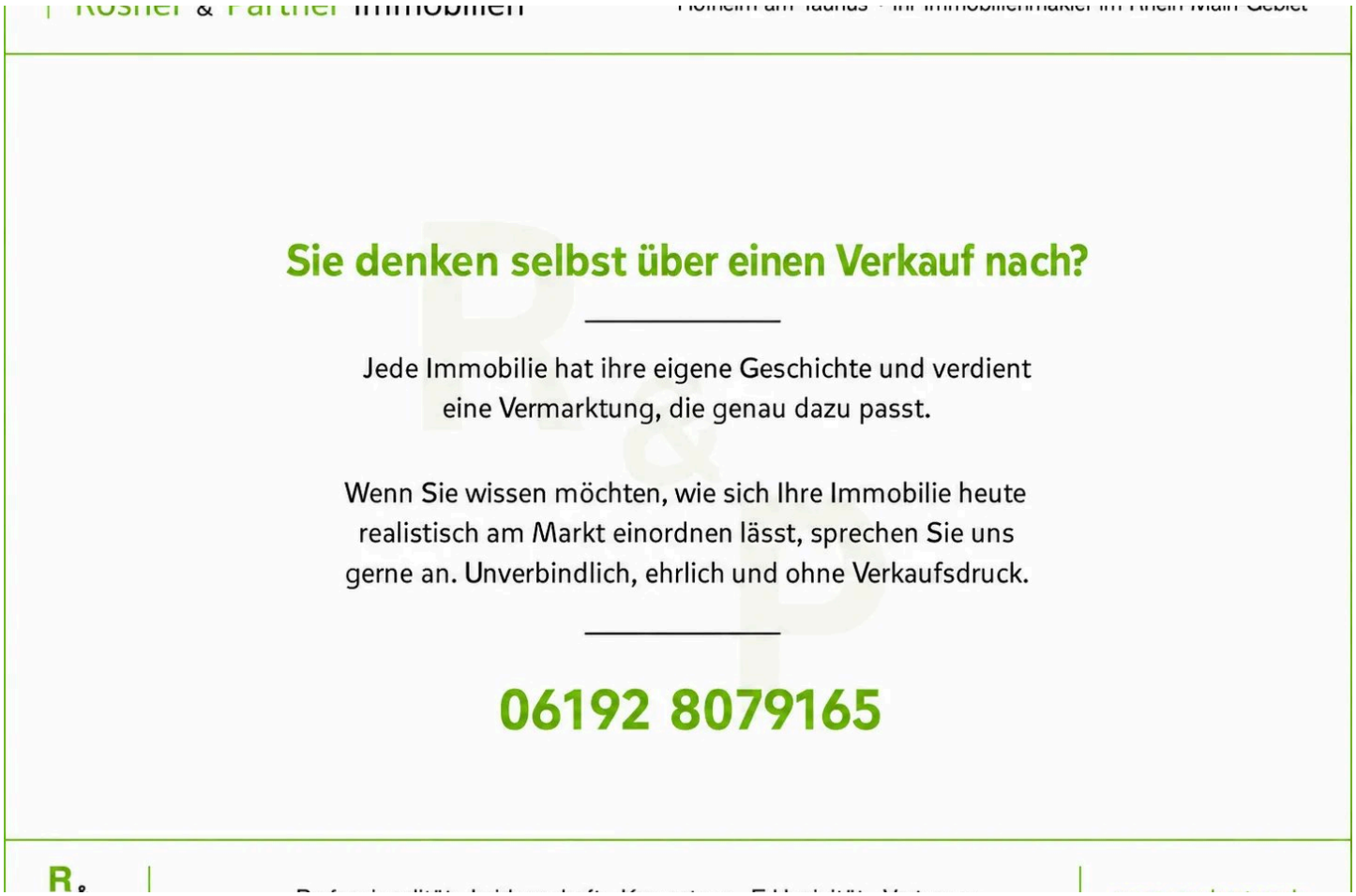
Telefon 06192 8079165

Besichtigung

Herr Björn Rösner

Tel. 06192 8079165

info@roesnerundpartner.de



Rösner & Partner

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de

Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angebote für den Erwerber provisionspflichtig sind. Im Erfolgsfall werden wir eine Käuferprovision in Höhe von 5,95 % inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen. Alle unsere Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf, Irrtümer und Auslassungen bleiben vorbehalten. Für die vom Eigentümer stammenden Objektdaten können wir keine Haftung hinsichtlich der Größe, des Zustands und Beschaffenheit übernehmen. Durch Ihre Immobilienanfrage erklären Sie sich als Interessent einverstanden, dass Rösner & Partner Immobilien Ihre Kontaktdaten erfasst.

Geldwäschegesetz (GwG): Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG ist unser Immobilienvertriebsbüro verpflichtet bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck erheben wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung. Dies erfolgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises oder durch die schriftliche Aufnahme durch einen unserer Mitarbeiter. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein aktueller Handelsregisterauszug notwendig.

Herr Björn Rösner
Tel. 06192 8079165
info@roesnerundpartner.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Björn Rösner

Rösner & Partner Immobilien

Telefon: 06192 8079165

E-Mail: info@roesnerundpartner.de

Diese Immobilie online