



Objekt 10-24-010

## Bad Soden: Gepflegtes Mehrfamilienhaus!

<b>Baujahr ca.</b>	1972
<b>Wohnfläche ca.</b>	359,97 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Extras</b>	Keller, Balkon, Garage, Hobbyraum
<b>Energieausweis</b>	-E- 116 kWh/(m <sup>2</sup> a), Gas, D



### Naspa Immobilien GmbH

Boris Jekal  
Agentur Main-Taunus  
Aubachtal 10 a  
65207 Wiesbaden

 0611/364-86910

 [maintaunus@naspaimmobilien.de](mailto:maintaunus@naspaimmobilien.de)





## Daten und Fakten

<b>Baujahr</b>	ca. 1972
<b>Anlageart</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Letzte Renovierung</b>	2015
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Wohnfläche</b>	ca. 359,97 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 600 m <sup>2</sup>
<b>Hauptfläche</b>	ca. 400,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	556,86 m <sup>2</sup>
<b>Parkflächenanzahl</b>	4
<b>Parkplatztyp</b>	

**1.275.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision 5,95 % Erfolgshonorar inkl. 19 % MwSt.

## Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweis	<input checked="" type="checkbox"/>
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	116 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieeffizienzklasse	D

## Adresse

65812 Bad Soden



Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in guter Lage von Bad Soden bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger und Selbstnutzer. Die Immobilie umfasst insgesamt sechs gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen, von denen drei aktuell vermietet und drei frei verfügbar sind. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und hellen Wohnräumen bieten die Wohnungen eine hohe Wohnqualität.

Im Erdgeschoss / Hochparterre sowie im 1. Obergeschoss stehen den Bewohnern jeweils eine Terrasse oder ein Balkon zur Verfügung – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Liegenschaft ist optimal ausgerichtet, sodass viel Licht in die Wohnräume fällt. Dies sorgt für eine angenehme und behagliche Stimmung. Die Tageslichtbäder verfügen jeweils über eine Badewanne, ein WC sowie ein Waschbecken. Im Untergeschoss dieses interessanten Hauses befinden sich neben den klassischen Keller-/ und Wirtschaftsflächen auch ein praktischer Hobbyraum mit eigenem Duschbad – ideal für Freizeitaktivitäten oder ein Homeoffice.

Die Immobilie wurde stets gepflegt und nach Erfordernis modernisiert. Im Jahr 2015 wurde die Fassade neu angelegt und das Dach vollständig erneuert sowie mit einer Wärmedämmung versehen. Diese Maßnahmen sorgen nicht nur für ein ansprechendes Erscheinungsbild, sondern verbessern auch die Energieeffizienz.

Auf dem Grundstück stehen weiterhin noch eine Garage (je nach PKW sind auch zwei Autos hintereinander möglich) sowie 3 Stellplätze (auch hier durch Parken hintereinander auf ein- bis zwei Plätze erweiterbar) im Freien zur Verfügung. Dieses Mehrfamilienhaus vereint ideale Wohnbedingungen mit einer soliden Bausubstanz und attraktiven Renditechancen.

Ob als langfristige Kapitalanlage oder für Eigennutzer mit Vermietungsabsicht – hier investieren Sie in die Zukunft. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne sagen wir Ihnen aber mehr zu diesem spannenden Angebot oder zeigen es Ihnen bei einem persönlichen Termin „vor Ort“.

## Ausstattung

- Balkon / Terrasse
  - Keller
  - Hobbybereich mit Duschbad im UG
  - Gute Raumaufteilung
- 

## Lage

Bad Soden: Die angenehme und ruhige Lage in Bad Soden bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die naturnahe Umgebung des Taunus lädt zudem zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

# Untergeschoss



## Erd- und Obergeschoss





# Dachgeschoss





**Küche EG rechts**



**Badezimmer EG links**



**Schlafen DG links**

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Boris Jekal  
Agentur Main-Taunus  
Aubachtal 10 a  
65207 Wiesbaden

☎ 0611/364-86910  
✉ 0611/364-86999  
✉ [maintaunus@naspaimmobilien.de](mailto:maintaunus@naspaimmobilien.de)



## Sonstige Angaben

\*\*\*\*\*

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann.

Ihre Immobilienfinanzierung: Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse und ihre Tochter, die Naspa Immobilien GmbH, ein einzigartiges Angebot.

\*\*\*\*\*

Erstklassig beraten bei Kauf und Verkauf von Objekten in den besten Lagen der Region Wiesbaden, Frankfurt am Main, Taunus, Rheingau, Limburg, Rhein-Lahn und Westerwald.

[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Agentur Main-Taunus, Aubachtal 10 a, 65207, Wiesbaden

Tel.: 0611/364-86910 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspas Immobilien GmbH, Agentur Main-Taunus, Aubachtal 10 a, 65207 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86910, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspas Immobilien GmbH, Agentur Main-Taunus, Aubachtal 10 a, 65207 Wiesbaden, Telefon: 0611/364-86910,

Fax: 0611/364-86999, E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;

2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde