

# Exposé

## Wohnung in Bad Soden

**Sonnige und gepflegte zwei Zimmer Wohnung zum Wohlfühlen im Main-Taunus-Kreis, Bad Soden am Taunus**



Objekt-Nr. **OM-312969**

### Wohnung

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Moll

65812 Bad Soden  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.11.2024
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	195 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	110 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.385 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in ruhiger und dennoch zentraler Lage im sehr lebens- und lebenswerten Bad Soden am Taunus.

Durch die Südausrichtung ist die Wohnung angenehm hell und vermittelt - auch durch den guten Schnitt zu Gunsten der beiden Haupträumlichkeiten - zu jeder Jahreszeit ein behagliches und wohliges Gefühl.

Die gepflegte und helle Wohnung verfügt über rund 53 qm, einen Balkon mit Südausrichtung, einer vollständig ausgerüsteten Küche, einem Bad mit Badewanne inkl. einem hochwertigen Spiegelschrank (im Mietpreis enthalten), einen Keller und einen Tiefgaragen-Stellplatz. Die Wohnung ist - bis auf das Bad - durchgängig in einem dezenten Toskana-Fliesen-Stil verlegt worden und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Zugang zur Wohnung ist über den Aufzug barrierefrei möglich. Von der Tiefgarage gelangt über den Aufzug unmittelbar zur Wohnung.

Informationen zur Wohnung:

1. Ort: Bad Soden am Taunus
2. Erstbezug: Dezember 1999 durch den Eigentümer
3. Lage im Objekt: 1. Obergeschoß mit 12 Eigentümern
4. Anzahl Geschosse: 2 Geschosse inkl. Penthaus; Dächer im Toskana-Dachstil
5. Anzahl Zimmer: 2-Zimmer mit Wohnzimmer und Schlafzimmer
6. Küche: Voll ausgestattet mit Geschirrspüler, Mikrowelle/Grill, Cerankochfeld, Kühlschrank, Spüle & Arbeitsplatte etc.
7. Bad: Badewanne (mit integrierter Dusche) und Heizungs-Handtuchhalter
8. Balkon: 6-7 qm
9. Keller: Ein abschließbar Keller mit rd. 8 qm
10. Tiefgaragen-Stellplatz: Der abschließbare Parkplatz bietet Platz für ein Auto und Motorrad (nicht im Mietpreis enthalten)

Besichtigungen können grundsätzlich Abends und an Wochenenden vereinbart werden. Leider ist eine erste Besichtigung erst ab dem 1. November möglich.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über einen Aufzug, der bis zum Kellerbereich bzw. zur Tiefgarage genutzt werden kann.

Die Haustüre der Wohnung verfügt über eine „Brandschutztüre“ und bietet im Brandfall einen zusätzlichen Schutz. Selbstverständlich sind alle Räumlichkeiten mit einem Rauchmelder ausgestattet.

Im abschließbaren Keller von rd. 8 qm finden man zusätzlichen Stauraum.

Der ebenfalls abschließbare Tiefgaragen-Stellplatz bietet die Möglichkeit ein Motorrad und ein Auto unterzustellen (110 Euro zusätzlich).

Die Wohnung verfügt durchgängig über eine Fußbodenheizung, die raumweise regulierbar ist (Wohnzimmer/Küche, Schlafzimmer & Flur). Zusätzlich befindet sich im Bad eine separat regelbare Wandheizung bzw. ein Handtuchhalter.

Die Fliesen im dezenten und warmen Toskana-Stil vermitteln ein warmes und behagliches Wohlfühl.

Die kompakte Küche ist mit Geschirrspüler, Mikrowelle/Grill, Cerankochfeld, Kühlschrank ausgestattet und bietet und durch eine vergleichsweise hohe Anzahl an Schränken viel Stauraum. Die Arbeitsplatte, Spüle und Armatur wurden erneuert.

Das Bad ist klassisch in weiß gehalten, verfügt über eine Badewanne mit integrierter Dusche und einem Heizungs-Handtuchhalter

Der hochwertigen Spiegelschrank bietet ausreichend Stauraum. Bei Bedarf kann zusätzliche Ablagefläche und weiterer Stauraum durch ein Waschbecken-Unterschrank und auch einen Hängeschrank erreicht werden.

Die Wohnung verfügt über einen Kabelanschluss für Radio und TV (Wohn- und Schlafzimmer).

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Verfügbar ist die Wohnung ab dem 15. November 2024.

Die Wohnung wird für den Zeitraum von rund 4 Jahren vermietet - bis 30.09.2028.

Im Energieausweis wurde der Energieverbrauchswert mit 71,9 kWh angegeben.

Die kompletten Nebenkosten (ohne Strom) sind derzeit mit 195 Euro beziffert.

Vor dem Anstieg der Energiekosten und der Unsicherheit in den Folgejahren betragen die Nebenkosten inkl. der Heizkosten rund 175 Euro.

Auf Grund der insgesamt gestiegenen Kosten und insbesondere wegen der Inflation sind die Nebenkosten mit 195 Euro festgelegt worden und können später ggf. gesenkt werden.

Durch die aus meiner Sicht sehr guten Energieverbrauchswerte, die in der Mitte liegende Wohnung im Gesamtgebäude und die effiziente Wohnungsgröße werden sich die Energiekosten in Summe in Grenzen halten.

Bei Interesse fragen Sie bitte bei mir nach dem Formular "Mieter-Selbstauskunft", welches ich Ihnen gerne zukommen lasse.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in guter & ruhiger Wohnlage und ganz zentral in Bad Soden am Taunus am Rande des Eichenwaldes gelegen.

Alle wesentlichen Einrichtungen sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen (Ärzte, verschiedene Supermärkte, Bars, Restaurants etc.)

Dazu zählen die Innenstadt von Bad Soden mit Restaurants & Bars und Kurparkanlagen, die beiden Bahnhöfe in Bad Soden und Sulzbach/Nord mit Verbindungen nach Frankfurt oder Höchst (S3 und RB11) und diversen Einkaufsmöglichkeiten. Das Main-Taunus-Einkaufszentrum ist in unmittelbare Nähe. Ein Arzt-Centrum mit Apotheken liegt 2 Geh-Minuten entfernt.

Die Innenstadt von Frankfurt sind mit den S-Bahnen vom Bahnhof Bad Soden und von Sulzbach/Nord in rd. 20 Minuten zu erreichen.

Die Anlage liegt unmittelbar am Eichwald und lädt zum Verweilen, Spazieren und Joggen ein.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





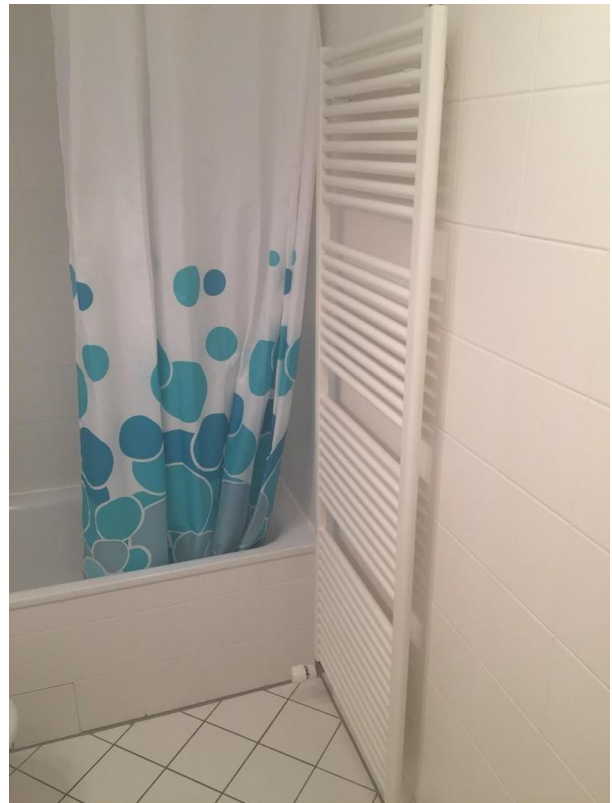
# Exposé - Galerie



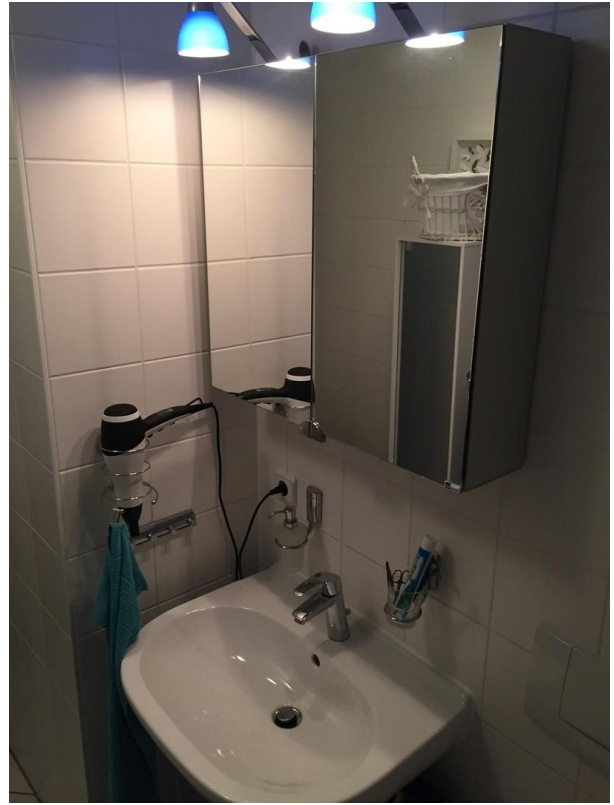
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

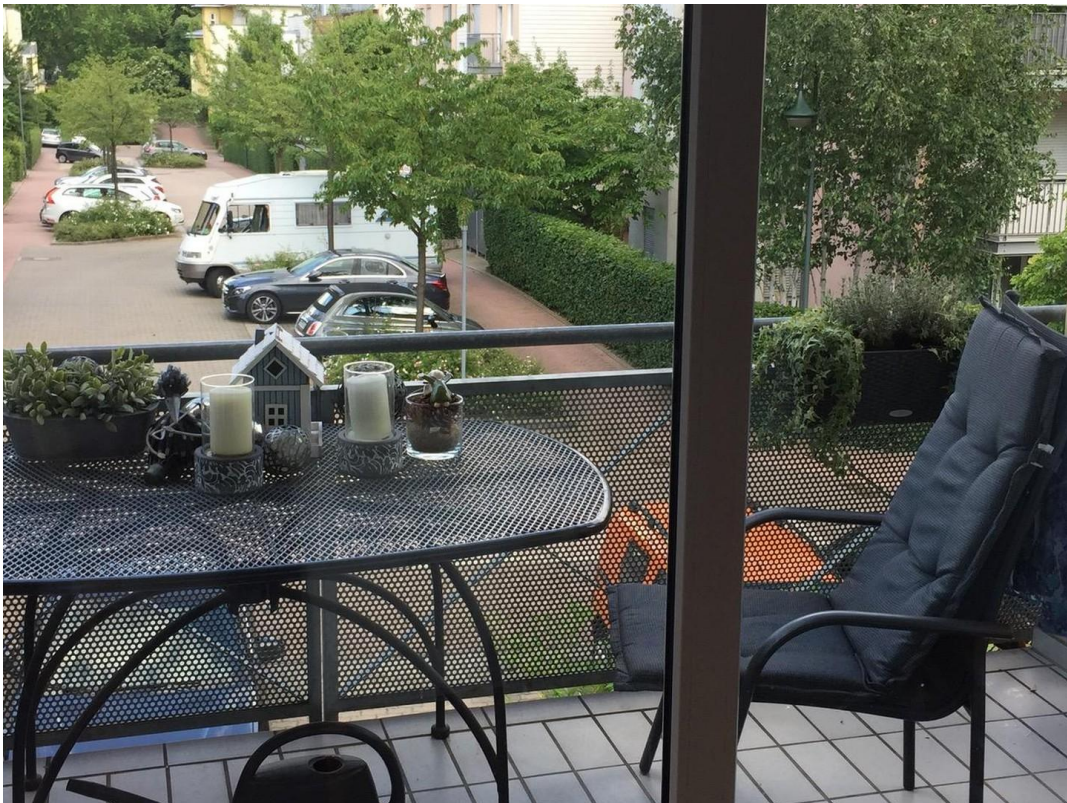


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

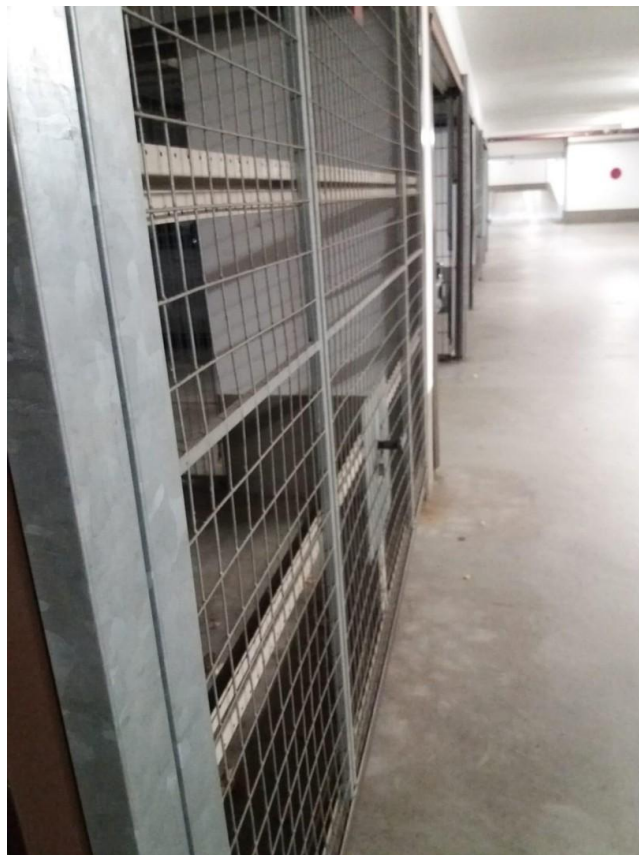


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

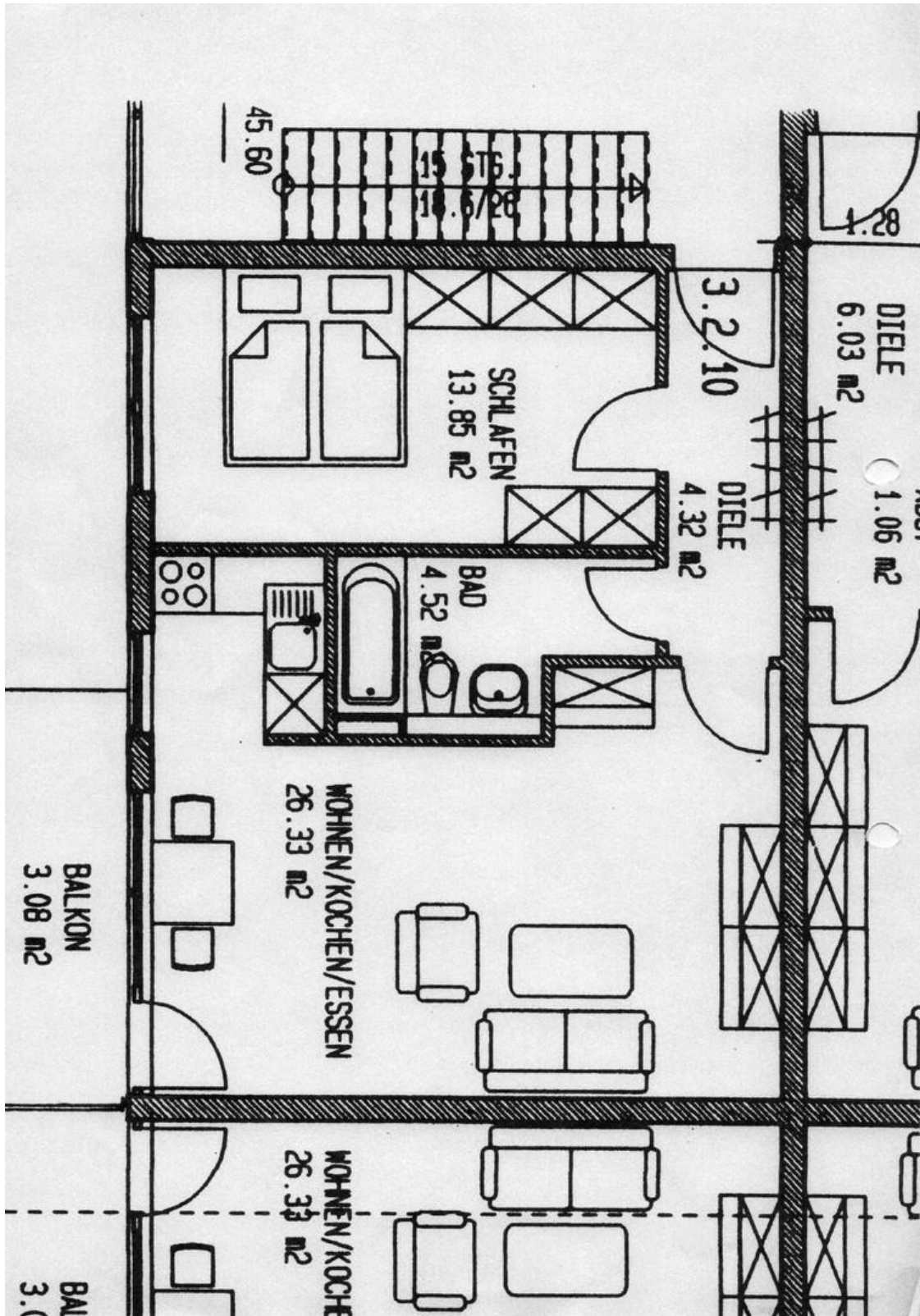


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# Mieterselbstauskunft

Hiermit erteile(n) die Mietinteressent(en) \_\_\_\_\_

für das Objekt \_\_\_\_\_, Mietbeginn: \_\_\_\_\_

folgende freiwillige und wahrheitsgemäße Auskunft:

	1. Person	2. Person
Name, Vorname		
geboren am		
aktuelle Adresse (Straße, PLZ, Ort)		
Telefon		
E-Mail (optional)		
Beruf		
mtl. Nettoeinkommen (Nachweis)		
bisheriger Vermieter (Anschrift, Telefonnummer)		

Falls noch weitere Personen in die Immobilie ziehen sollen:

Name, Vorname	geboren am	Verwandtschaftsverhältnis

Weitere Auskünfte der Mietinteressenten

	1. Person	2. Person
Die Wohnung soll gewerblich genutzt werden	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Mein derzeitiges Mietverhältnis wurde gekündigt durch (Bitte Grund angeben)	<input type="checkbox"/> Vermieter <input type="checkbox"/> Mieter	<input type="checkbox"/> Vermieter <input type="checkbox"/> Mieter

## Weitere Auskünfte der Mietinteressenten

	1. Person	2. Person
Gibt es noch Mietrückstände aus Ihren bisherigen Mietverhältnissen?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten fünf Jahren ein Räumungstitel gegen Sie erwirkt?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten fünf Jahren eine Zwangsvollstreckung gegen Sie eingeleitet?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Haben Sie in den letzten Jahren eine eidesstattliche Versicherung abgegeben?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten fünf Jahren ein Insolvenzverfahren gegen Sie eröffnet?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Beabsichtigen Sie, die Wohnung auch gewerblich zu nutzen?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Beabsichtigen Sie, Tiere zu halten und falls ja, welche und wie viele?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Falls ja: _____	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Falls ja: _____

- Ich / Wir sind in der Lage, eine Mietsicherheit von 2 Monatskaltmieten zu leisten und die geforderte Miete laufend zu bezahlen.
- Ich/Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG, Wiesbaden die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.
- Ich bin / Wir sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des Vermieters einverstanden (§22 Bundesdatenschutzgesetz).

Die Angaben dieser Selbstauskunft dienen der Beurteilung des / der Mietinteressenten und werden der Entscheidung über den Abschluss des Mietvertrages zugrunde gelegt. Ein etwaiger Mietvertrag kommt deshalb unter der Bedingung zustande, dass die Angaben der Wahrheit entsprechen. Sollte sich deshalb nach Abschluss des Mietvertrages herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist der / sind die Mieter zur sofortigen Räumung und Herausgabe des Mietobjektes verpflichtet und haben dem Vermieter jeden mittelbaren und unmittelbaren Schaden zu ersetzen. Ferner behält sich der Vermieter vor Anzeige wegen Betruges zu erstatten.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Mietinteressent/in

\_\_\_\_\_  
Mitmieter