

# Exposé

## Praxis in Bad Soden / Ts.

### Praxis / Büroräume in Bad Soden zum Vermieten zum 1.4.2026



Objekt-Nr. OM-400942

#### Praxis

Vermietung: **2.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Dr. Wodniok

Königsteiner Straße 17  
65812 Bad Soden / Ts.  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	1	Zustand	nach Vereinbarung
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	260 €	Büro-/Praxisfläche	123,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	80 €	Gesamtfläche	123,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	340 €	Stellplätze	3
Mietsicherheit	6.450 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum 1.4.2026 suchen wir Nachmieter für unsere Praxisräume in Bad Soden.

Die Praxis befindet sich im 1. OG eines Ärztehauses (Orthopädie / physikalische Therapie / Psychotherapie) und wird derzeit von zwei Gynäkologinnen geführt.

Die Praxisräume bieten auf 123 m<sup>2</sup> ein großzügiges Entree, eine Anmeldung, zwei Behandlungszimmer (30+20m<sup>2</sup>), ein Wartezimmer (20m<sup>2</sup>) sowie ein Labor, ein Tageslicht-WC und einen weiteren kleinen Behandlungsraum.

Die Räume sind lichtdurchflutet, haben eine Deckenhöhe von 2,7 m, Fußbodenheizung, und einen versiegelten Parkettboden. Zur Praxis gehören ein Archivraum im Keller und drei Stellplätze.

## Ausstattung

Die Räume befinden sich im 1.OG eines dreistöckigen Ärztehauses mit drei Parteien. Es handelt sich hierbei um einen Neubau der ehemaligen Villa Katharina, welcher 1987 fertiggestellt wurde.

Das Treppenhaus ist komplett mit weißem Carrara Marmor ausgestattet und bietet ein repräsentatives Ambiente. Die Praxisräume haben eine Deckenhöhe von 2,7 m und große lichtdurchflutete Fenster. Dadurch wird der Raumeindruck positiv gesteigert. Die Fußbodenheizung bietet ein gutes Raumklima. Das Parkett und der Stuck runden diesen Eindruck ab.

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Praxisräume befinden sich in zentraler Lage von Bad Soden am Taunus.

Eine Bushaltestelle befindet sich gegenüber der Praxis.

Der Bahnhof sowie die S-Bahn-Station sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Stadt Bad Soden hat eine hohe Lebensqualität, sie liegt am Südhang des Taunus und bietet eine hervorragend ausgebauten Infrastruktur mit sämtlichen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Hierzu zählen auch Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote, Restaurants. Bad Soden ist auch familienfreundlich durch die Angebote der Kinderbetreuung und Grundschulen.

Bad Soden zählt zu den begehrten Standorten im Vordertaunus, da sie naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbindet.

Die Anbindung an die S-Bahn-Linie S3 verbindet Bad Soden direkt mit dem Frankfurter Hauptbahnhof und wichtigen Zwischenstationen wie Sulzbach, Schwalbach, Eschborn und Rödelheim. Mehrere Buslinien ergänzen das Nahverkehrsnetz und schaffen direkte Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Über die Schnellstraße B8 ist die Autobahn A66 in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch lassen sich sowohl das Wiesbadener als auch das Frankfurter Kreuz – zwei zentrale Verkehrsknotenpunkte – schnell erreichen. Die Frankfurter Innenstadt sowie der internationale Flughafen sind jeweils in etwa 15 Minuten erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	95,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	95,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Rückseite

# Exposé - Galerie



Vorderseite

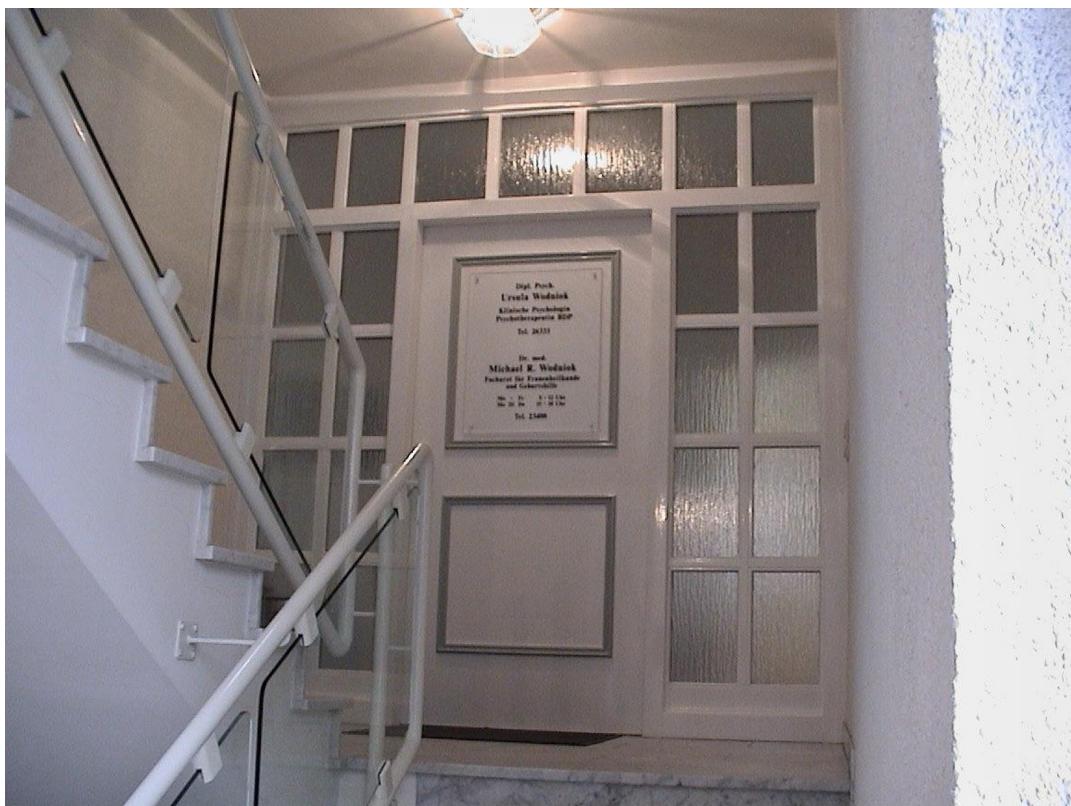


Rückseite

# Exposé - Galerie



Rückseite



Praxiseingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

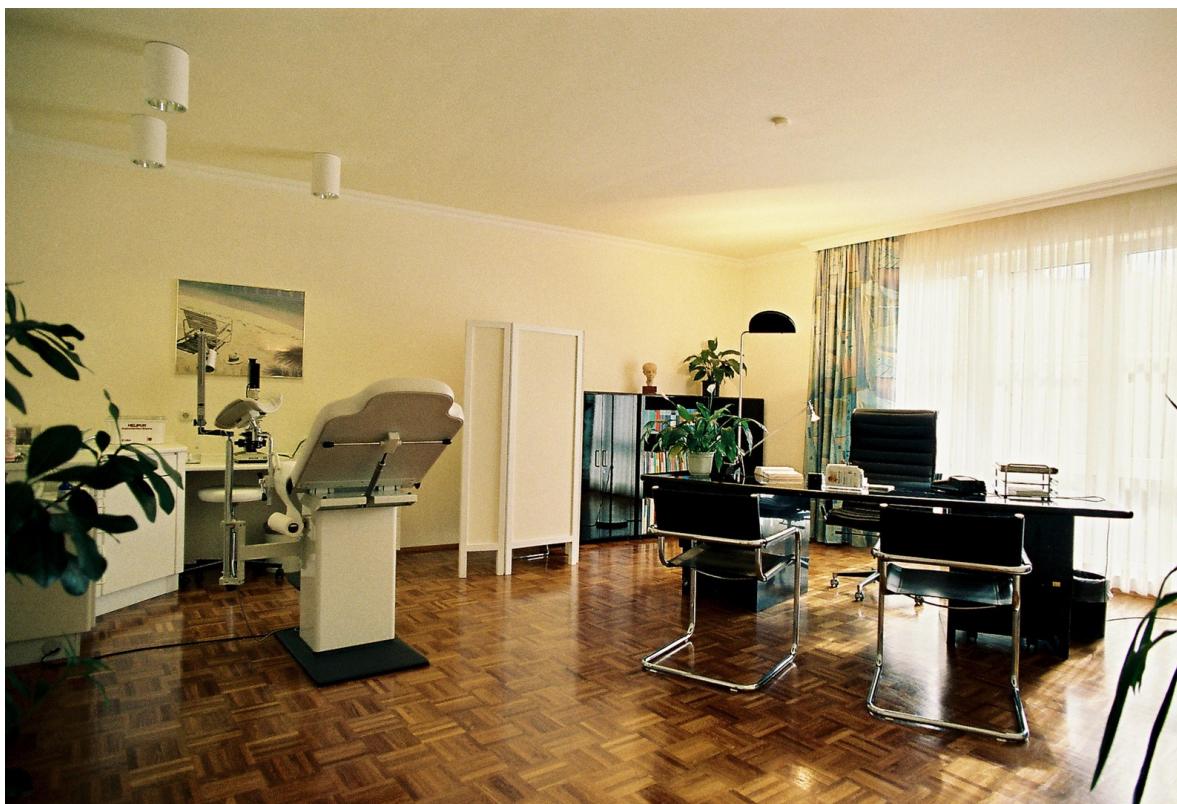


Treppenhaus

# Exposé - Galerie

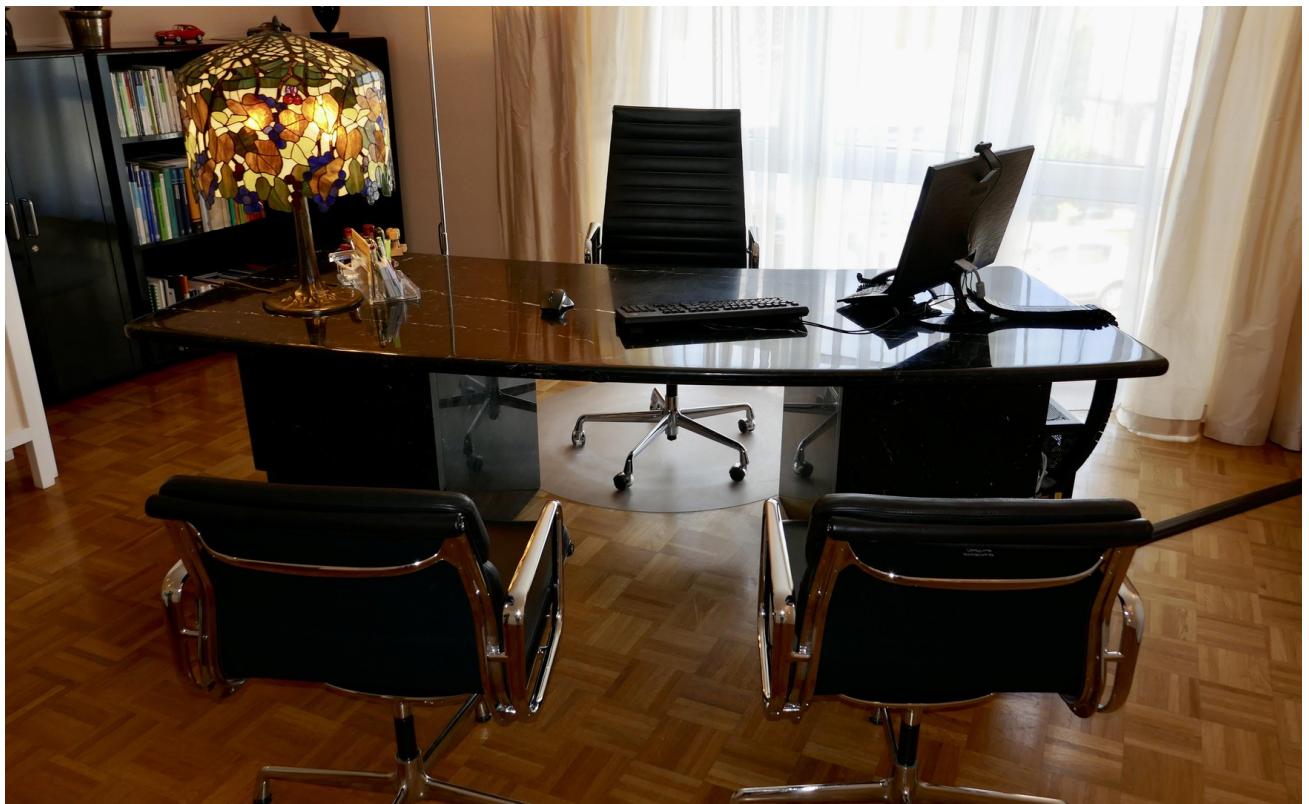


Behandlung 1



Behandlung 1

# Exposé - Galerie



Behandlung 1



Behandlung 2

# Exposé - Galerie



Behandlung 2



Behandlung 2

# Exposé - Galerie

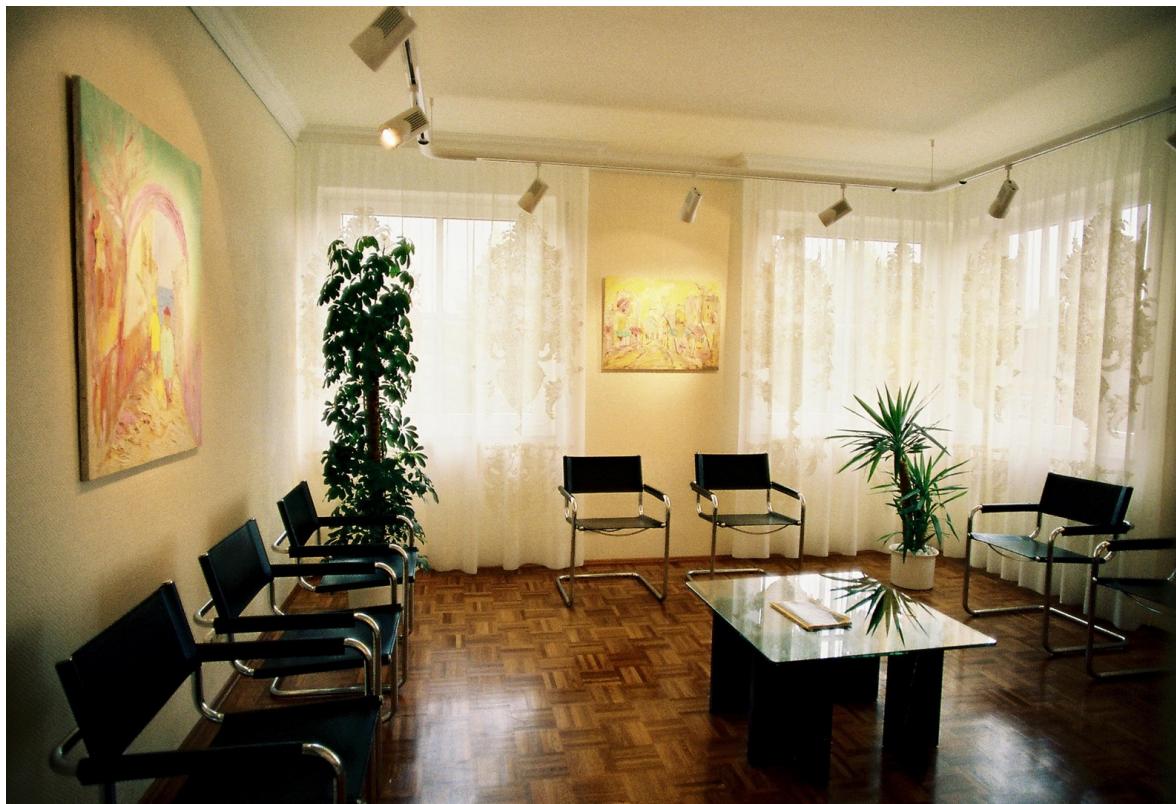


Anmeldung



Labor

# Exposé - Galerie



Wartezimmer

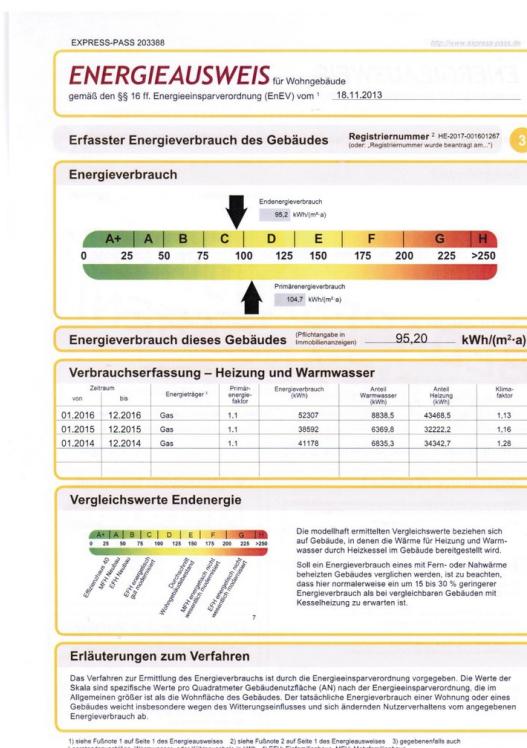


Entree

# Exposé - Galerie



Entree



Energieausweis



Wartezimmer

# Exposé - Galerie



Wartezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Anmeldung



Behandlung 1

# Exposé - Galerie



Behandlung 1



Behandlung 2

# Exposé - Galerie

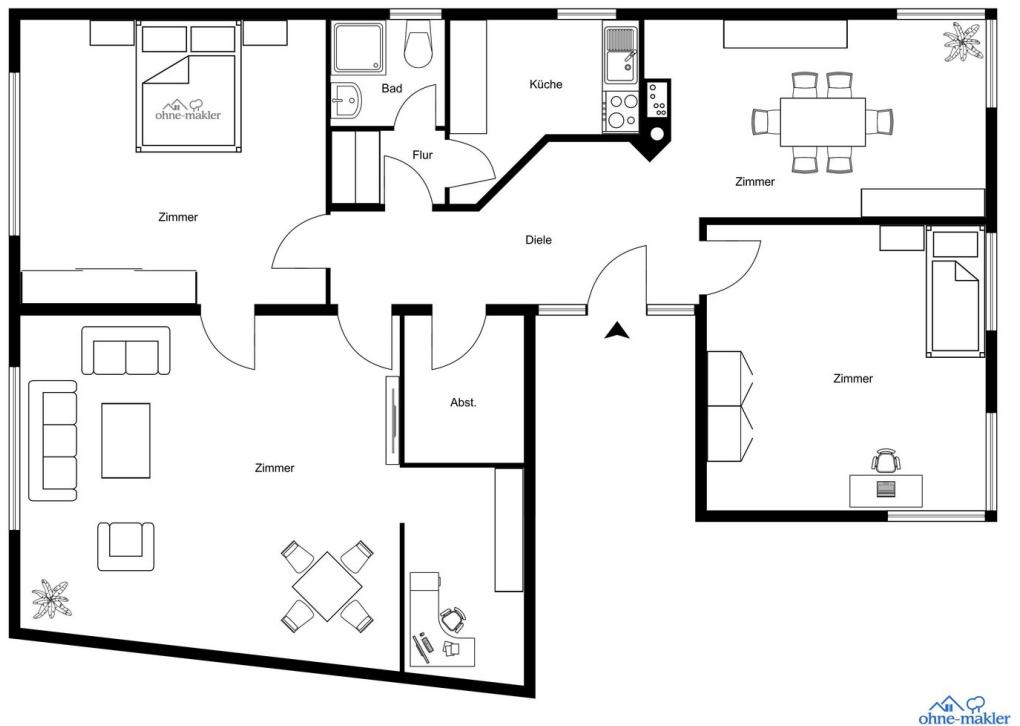


Behandlung 2



Labor

# Exposé - Grundrisse



Aktueller Grundriss

