

Bad Nauheim

Einfamilienhaus, derzeit in 2 WE unterteilt, in ruhiger Stadtlage

Objektnummer: 22009010



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: - 22009010 - 61231 Bad Nauheim

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Auf einen Blick

Objektnummer	22009010	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 157 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 40 m ²
Baujahr	1900	Ausstattung	Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	202.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.05.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Ein erster Eindruck

Charmant, mit viel Platz und im Herzen der Bad Nauheimer Altstadt wartet dieses im Jahre 1900 erbaute Wohnhaus auf seine neuen Eigentümer. Derzeit ist die Immobilie in 2 Wohnungen aufgeteilt, kann aber auch problemlos wieder als Einfamilienhaus bewohnt werden. Vieles wurde seit 2019 bereits renoviert, die Raumaufteilung ist ideal für eine größere Familie, aber auch das Homeoffice findet hier Platz. Vor und hinter dem Haus befindet sich eine Hoffläche, welche ausreichend Freirraum bietet. Ein kleines Nebengebäude und eine Garage bieten neben dem Gewölbekeller viel Abstellfläche. Anbau:

Erdgeschoss : - grosser Eingangsbereich mit Zugang zum Innenhof 1.Obergeschoss : - Badezimmer - Schlafzimmer - Wohnküche Haupthaus: Erdgeschoss : - Eingangsbereich - Wohnzimmer mit angrenzenden Büro - Zugang zum Keller - geräumige Küche 1.Obergeschoss : -Schlafzimmer -Ankleidezimmer -Badezimmer 2.Obergeschoss : - grosszügiges Schlafzimmer - Badezimmer mit Dusche

Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Alles zum Standort

Die Kurstadt Bad Nauheim liegt im Herzen der Wetterau und hat aufgrund ihrer unzähligen Sehenswürdigkeiten einen hohen Bekanntheits- und Beliebtheitsgrad, im einzelnen hervorzuheben ist selbstverständlich der große Kurpark, die Gradierbauten, Thermal-/Heilbäder und die vielen Jugendstilgebäude, welche zu einem ganz besonderen, individuellen Stadtbild Bad Nauheims beitragen. Bad Nauheim verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und ist durch seine Nähe zu Frankfurt bestens gelegen. Einen hohen Stellenwert genießen Kultur, Kunst, Bildung und Sport in dieser Stadt. Weiterhin wird das Wort „Gesundheit“ in Bad Nauheim ganz groß geschrieben, dazu tragen unter anderem eine umfassende medizinische Betreuung durch die Ärzteschaft in 14 Akut- und Reha-Kliniken und in renommierten Facharztpraxen bei. Inmitten der reizvollen Landschaft an den Ausläufern des Taunus verleihen zahlreiche historische Bauten aus der Jugendstilzeit Bad Nauheim einen ganz besonderen, eindrucksvollen Charme. Das ausgezeichnete medizinische, kulturelle als auch sportliche Angebot sowie die zahlreichen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen machen die Einzigartigkeit Bad Nauheims aus. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass Bad Nauheim als Wohnstandort an großer Attraktivität stets dazu gewinnt. Verkehrsanbindung: Über die Autobahn A5 gelangt man zügig nach Frankfurt, zum Flughafen Rhein-Main sind es ca. 40 km. Es gibt mehrere Bus- und Bahnlinien, u.a. die Deutsche-Bahn-Linie nach Frankfurt am Main oder die Interregio-Linie, die Gießen und Frankfurt miteinander verbindet.

Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 202.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G. **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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 22009010 - 61231 Bad Nauheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7 Bad Nauheim
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com