

**Bad Nauheim**

# Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten in attraktiver Wohnlage

**Objektnummer: 26009034**



**KAUFPREIS: 719.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 629 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim**

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

Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26009034	Kaufpreis	719.000 EUR
Wohnfläche	ca. 266 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % inkl. MwSt.
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

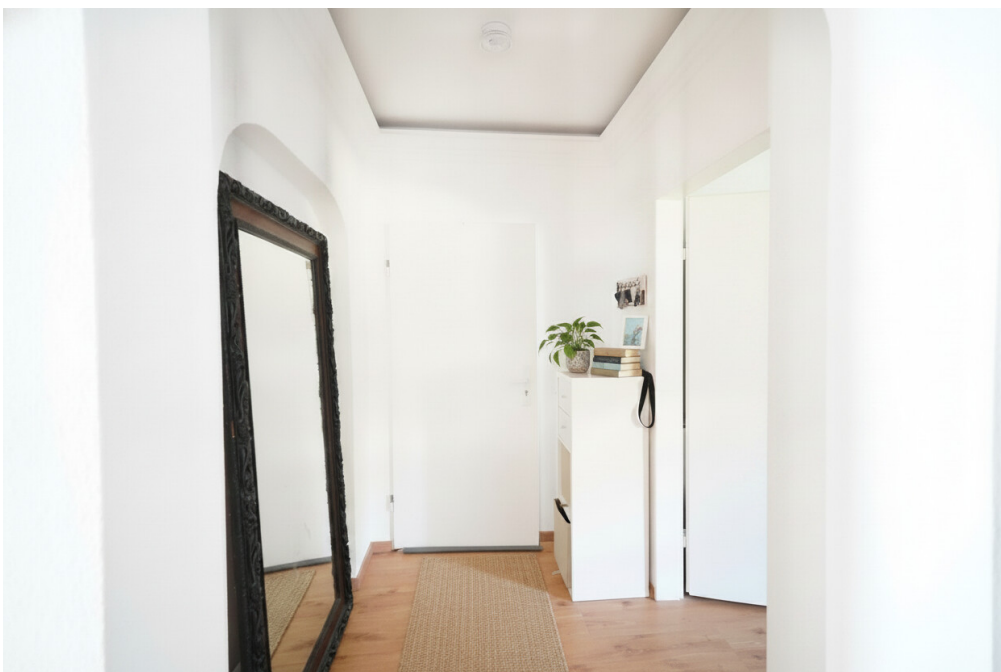
Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>131.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>03.05.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2024</b>

Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



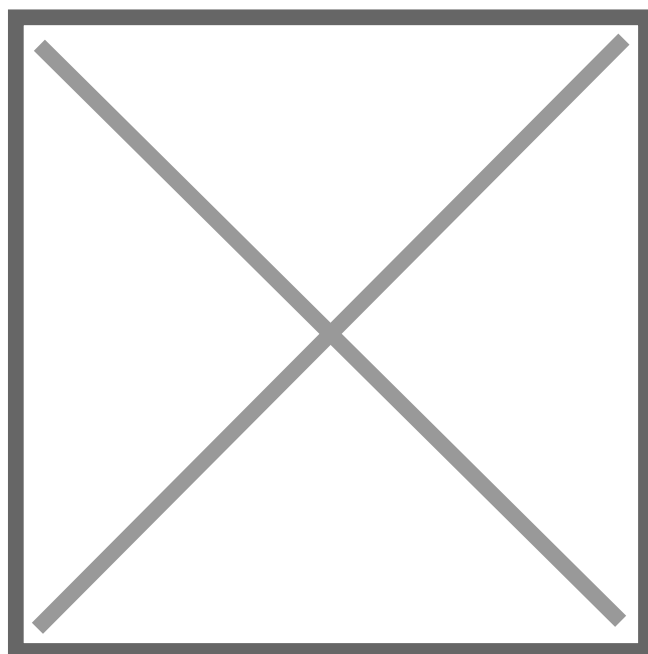
Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



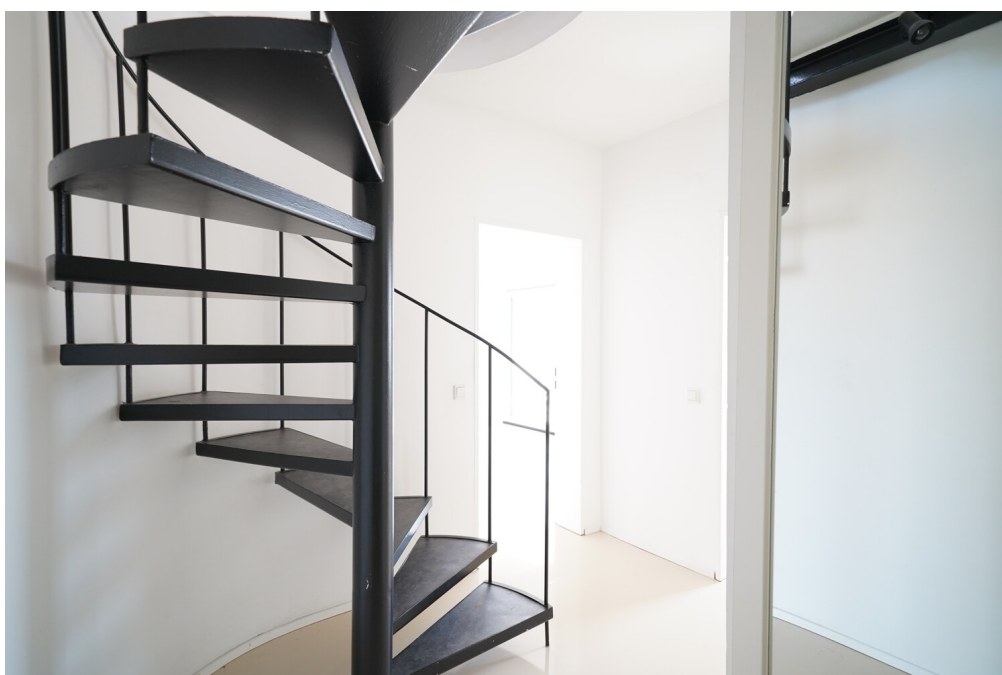
Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26009034 - 61231 Bad Nauheim**

## **Ein erster Eindruck**

Das im Jahr 1960 erbaute Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Bad Nauheim Ortsteil Nieder Mörlen und überzeugt durch seine großzügige Aufteilung sowie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 8 Zimmer, 2 Badezimmer, zwei Balkone, eine Terrasse sowie einen großen Garten mit Gartenhütte bzw. Pavillon. Durch die flexible Aufteilung der beiden Wohneinheiten eignet sich das Haus besonders für Familien oder auch andere unterschiedliche Wohnkonzepte. Das Haus wurde kontinuierlich in Stand gehalten und befindet sich in einem gepflegtem Zustand.

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet eine angenehme Raumaufteilung und verfügt zusätzlich über einen Raum im Untergeschoss, der vielseitig genutzt werden kann.

Die zweite Wohnung erstreckt sich über das Obergeschoss und Dachgeschoss. Auf jeder Etage befindet sich ein Balkon, der Ihnen zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen bietet.

Im Dachgeschoss befindet sich eine moderne offene Küche, die gemeinsam mit dem riesigen Wohnbereich eine einladende Atmosphäre schafft. Ein Kamin ergänzt diesen Bereich und sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit.

Der großzügige Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und gemeinsame Stunden.

**Aufteilung:**

**1. Wohnung im Erdgeschoss**

- **Entreé**
- **Kinderzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Wohn- und Essbereich mit Austritt auf die Terrasse**

**UG**

- **derzeit Küche**

**2. Wohnung im Obergeschoss**

- **Entreé**
- **Büro**
- **Schlafzimmer**
- **Gäste-WC**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Schlafzimmer mit Ankleide und Austritt auf den Balkon**

**DG**

- **Wohnbereich mit Kaminofen**
- **offene Küche**
- **Dachterrasse**

**Keller****Garage**

**Objektnummer: 26009034 - 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: 26009034 - 61231 Bad Nauheim**

## Weitere Informationen

**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: 26009034 - 61231 Bad Nauheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Andrea Kalle & Marc Kalle**

---

**Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim**  
**Tel.: +49 6032 - 92 526 0**  
**E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**