

**Nidderau / Heldenbergen**

# Schön geschnittene Eigentumswohnung mit großem Balkon

**Objektnummer: 26008010**



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

**KAUFPREIS: 244.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26008010	Kaufpreis	244.000 EUR
Wohnfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1989		
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Modernisierung / Sanierung	2024
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	147.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.02.2029	Energieeffizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

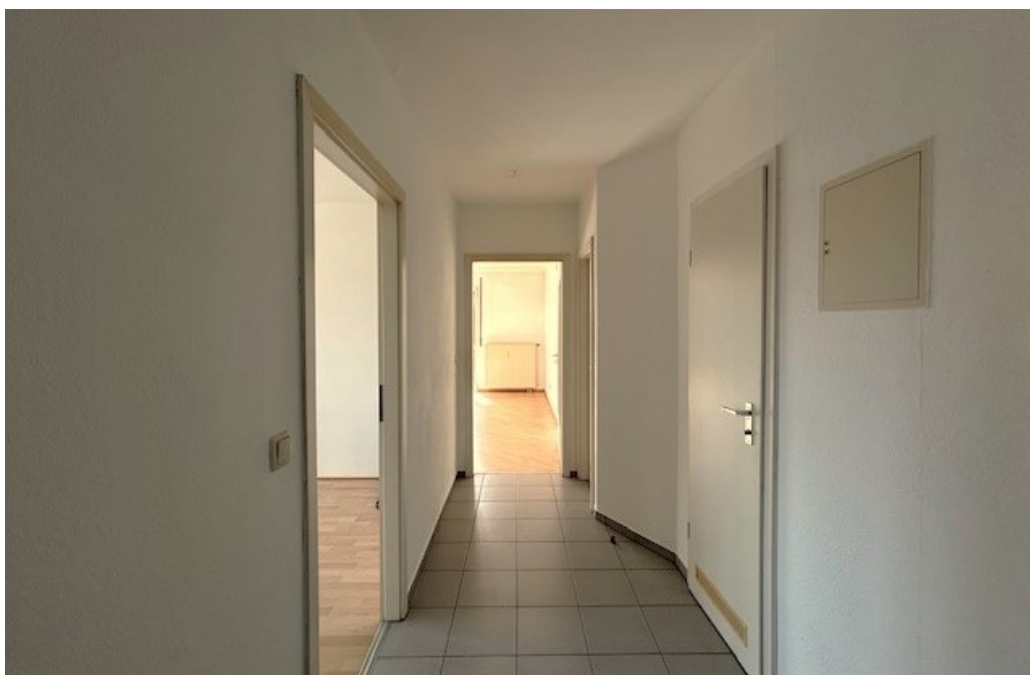
Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## Die Immobilie



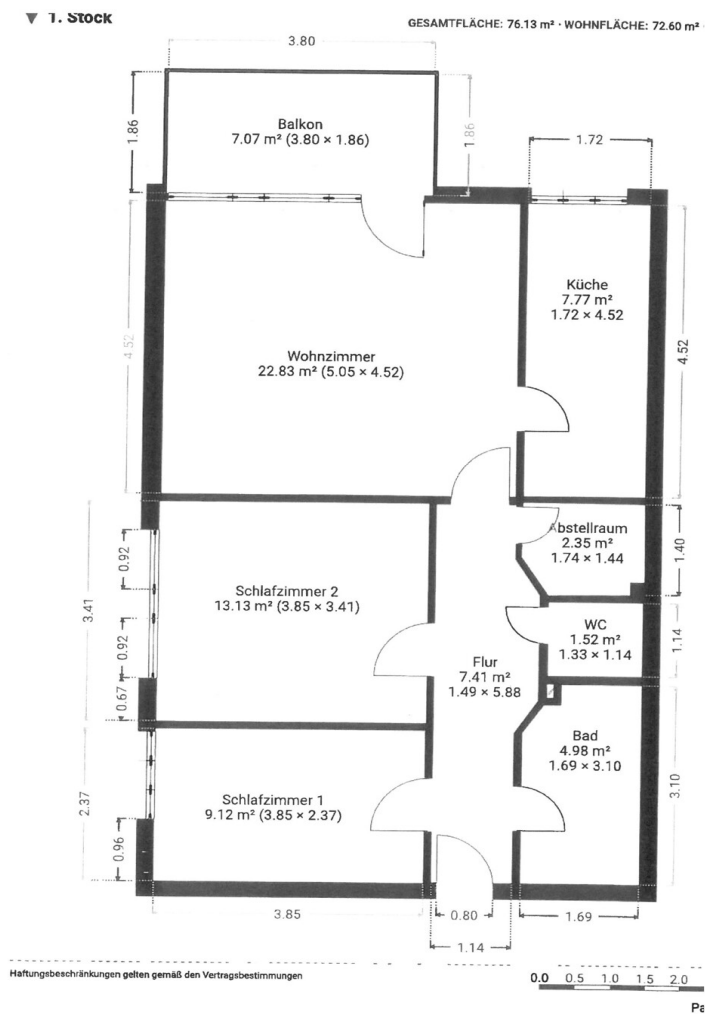
Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

## Ein erster Eindruck

Sie wünschen sich ein neues Zuhause für Ihre Familie, oder sind Anleger, und auf der Suche nach dem passenden Investment??

In beiden Fällen haben wir vermutlich genau das Richtige für Sie gefunden:

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung, im Speckgürtel von Frankfurt und trotzdem Natur nah!!

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer schönen und ruhigen Lage von Nidderau (Heldenbergen).

Für Pendler Richtung Frankfurt, Bad Vilbel oder auch nach Friedberg bietet Ihnen Nidderau einen abwechslungsreichen Mix aus Entspannung und Freizeitaktivitäten. Eine hervorragende Anbindung nach Frankfurt, und somit kurze Arbeitswege, sorgen für eine Work-Life-Balance, die sich viele Menschen wünschen.

Die Wohnung bietet Ihnen zwei helle Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, eine Küche, die Sie sich nach Ihren Vorstellungen einrichten können, ein innenliegendes Bad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken, sowie ein separates WC und nicht zu vergessen einen Abstellraum.

Der großzügig geschnittene Balkon lädt Sie ein Ihren Feierabend gemütlich ausklingen zu lassen. Abgerundet wird unser Angebot durch einen separaten Kellerraum, der Ihnen ausreichend Platz zum Verstauen und Aufbewahren bietet. Ihr Auto können Sie ganz bequem auf Ihrem Tiefgaragenparkplatz abstellen, so kommen Sie immer trockenen Fußes nach Hause und müssen nicht unnötig Zeit in die Parkplatzsuche investieren.

Die Immobilie war bis vor kurzem mit einer monatlichen Kaltmiete von 650€

vermietet und ist somit auch für Anleger interessant, die diese selbstverständlich mit einer Mietpreisanpassung auch wieder gut weitervermieten könnten.

Das Hausgeld beläuft sich zur Zeit auf 300 Euro.

Haben wir Sie neugierig gemacht?

Dann zögern Sie nicht und kontaktieren mich gerne - ich freue mich darauf Ihnen diese Wohnung einmal persönlich vorstellen zu dürfen.

**Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

## Ausstattung und Details

- Drei gut geschnittene Räume
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Bodentiefe Fenster
- Großer Balkon
- Laminat und Fliesen
- Innenliegendes Bad
- Abstellraum
- Keller und Waschküche
- Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

## Alles zum Standort

Nidderau ist eine junge und aufstrebende Mittelstadt am nordöstlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets.

Über 20.000 Einwohner leben in den fünf Stadtteilen Heldenbergen, Windecken, Eichen, Erbstadt und Ostheim, darunter zahlreiche Familien.

Charakteristisch für Nidderau sind eine ganze Reihe von Freizeitmöglichkeiten und Veranstaltungen, so dass Jung und Alt auf Ihre Kosten kommen.

Im ganzen Stadtgebiet befinden sich Sporthallen und -plätze sowie weitere Freizeitanlagen

z.B. Bolzplätze, Tennisplätze oder Kegelbahnen.

Besonders hervorzuheben sind das Kino und das Nidderbad, mit seinem Hallen- und Freibadbereich, sowie das Nidder Forum mit seinen zahlreichen Geschäften und Restaurants.

Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten in unterschiedlichen Ausführungen, runden das Angebot ab und bieten alles für den täglichen Lebensbedarf vor Ort.

Die Immobilie befindet sich in einem schönen Wohngebiet von Heldenbergen.

Über die B45 und B521, sowie die A66 erreichen Sie in ca. 30 Minuten alle umliegenden größeren Städte bequem mit dem Auto.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Eine Busverbindung bringt Sie direkt in die Innenstadt von Hanau, und den Frankfurter Hauptbahnhof erreichen Sie ebenfalls gut per Bahn.

**Objektnummer: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

## 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: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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