

Bad Nauheim

# Großzügiger Altbau mit Charme am Stadtrand

Objektnummer: 26009033



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

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 288 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim**

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

Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26009033	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 212 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	9	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Baujahr	1912	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26009033 - 61231 Bad Nauheim**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein großflächiges Einfamilienhaus mit ausgeprägtem Altbaucharme, das besonders durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 288 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus großzügigen Raum für individuelle Wohnkonzepte und Gestaltungsideen.

Das Haus wurde im Jahr 1912 erbaut und 1956 kernsaniert. Aktuell befindet sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, durch neue Eigentümer wieder neu belebt zu werden. Gerade für jene, die Freude am Gestalten haben und historischen Charakter schätzen, bietet dieser Altbau zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung verschiedener Nutzungsideen.

Die ideale Lage am Stadtrand ermöglicht eine Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur. Für Familien, Gemeinschaftsprojekte oder auch unterschiedlichste Wohnmodelle ist das Haus mit seinen insgesamt 10 Zimmern besonders geeignet.

Bereits der erste Blick auf die straßenseitige Fassade vermittelt den besonderen Charakter des Hauses, der typisch für die Entstehungszeit ist: das Haus präsentiert sich mit markanten Fensterläden und dekorativen Putzdetails, eingerahmt von einem weißen Gartenzaun.

Beim Betreten empfängt Sie ein Eingangsbereich mit hellen, hexagonal gefliesten Bodenflächen und einer eleganten, geschwungenen Holztreppe mit auffälligem roten Handlauf. Dieser Bereich wirkt durch das einfallende Tageslicht besonders freundlich und einladend.

Im Erdgeschoss befinden sich mehrere großzügige Zimmer: Ein erstes Zimmer überzeugt mit hellen Holzdielen und hohen Decken. Die großzügigen Fenster sorgen für angenehmes, sonniges Licht.

Die Ausstattung des Hauses ist insgesamt sonnig und flexibel, so dass unterschiedlichste Wohnkonzepte realisierbar sind. Ein besonderes Plus sind der geschützte Hof und die Terrasse im Außenbereich, die zusätzliche Aufenthaltsqualität bieten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie einen Besichtigungstermin zur Verfügung und laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von diesem besonderen Angebot zu überzeugen.

**Aufteilung:**

**Erdgeschoss**

- Eingangsbereich
- Bad
- Essen/Kochen
- Schlafen
- Küche
- Abstellraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2

**Obergeschoss**

- Diele
- WC
- Schlafen
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Terrasse

**Dachgeschoss**

- Diele
- Abstellraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3

- Keller

**Objektnummer: 26009033 - 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: 26009033 - 61231 Bad Nauheim**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26009033 - 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)**