

Bad Nauheim

Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten am Stadtrand von Bad Nauheim

Objektnummer: 26009040



KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 535 m²

Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

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

Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26009040
Wohnfläche	ca. 156 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	689.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % inkl. MwSt.
Modernisierung / Sanierung	1994
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m ²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	181.47 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.02.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26009040 - 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

Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1994 bietet eine attraktive Kombination aus Gewerbe- und Wohnnutzung in zentraler Lage von Bad Nauheim.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Werkstattfläche mit 158 m², die weiterhin als Gewerbeeinheit genutzt werden kann und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im 1.Obergeschoss erwartet Sie eine charmante Maisonette-Wohnung mit besonderem Wohnambiente. Die erste Ebene bietet eine offene und einladende Raumgestaltung mit Einbauküche, einem großzügigen Wohnzimmer mit Kamin, Zugang zum Balkon sowie zwei Büros und einem Badezimmer. Über die Treppe gelangen Sie in die zweite Ebene der Wohnung, wo sich ein weiteres Badezimmer sowie zwei zusätzliche Zimmer befinden.

Im 2.Obergeschoss befindet sich eine charmante Dachgeschosswohnung, die sich ideal für Singles eignet oder als zusätzliche Vermietungseinheit genutzt werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen offenen Wohn- und Küchenbereich.

Die Immobilie überzeugt durch Naturstein- und Fliesenböden, sonnige Zimmer sowie eine Gas-Zentral-Heizung, die im Jahr 2021 erneuert wurde.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Stadtgarten, der viel Platz zur Erholung und individuellen Gestaltung bietet.

Aufteilung:

Erdgeschoss

- Werkstatt

1.Obergeschoss

- Arbeitszimmer
- Arbeitszimmer/Schlafzimmer
- Badezimmer
- Offene Küche inkl. Einbauküche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich
- Balkon

2. Obergeschoss

- Bad
- Schlafzimmer inklusive Ankleide
- Arbeitszimmer/ Kinderzimmer

Singlewohnung

- Schlafzimmer
- Bad
- Wohn- und Essbereich

- Stellplatz
- Hof
- Teilunterkellerung

Objektnummer: 26009040 - 61231 Bad Nauheim

Alles zum Standort

Die stadtnahe Lage in Bad Nauheim bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine vielseitige Immobilie für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Gewerbetreibende, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

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: 26009040 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26009040 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com