

Bad Nauheim

# Future-oriented new XL villa in a prime residential location in Bad Nauheim

Property ID: 24009039



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

**PURCHASE PRICE: 2.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 296 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 721 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## At a glance

Property ID	24009039	Purchase Price	2.190.000 EUR
Living Space	ca. 296 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Projected
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 34 m <sup>2</sup>
Year of construction	2025	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	18.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.09.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## The property





Property ID: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## The property



Property ID: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## The property



Property ID: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)



Property ID: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## A first impression

We are delighted to present to you, together with our partner Heinstadt and Reiss, the largest of the three newly constructed villas. This forward-thinking, upscale Cube.Up villa impresses with its spacious layout and high-quality features. The modern design and stylish architecture create a pleasant living environment and perfectly complement the Cube.Up concept. A particular highlight of the villa is the option to install a gallery on the upper floor. The generous terrace, which offers a magnificent view of the garden, can be optionally enhanced with an integrated pool. The villa offers ample space for a family with children or for couples who desire plenty of room for their hobbies and guests. The spacious rooms and practical floor plan create a comfortable living experience. The property's green location provides convenient access to public transportation and nearby shopping facilities. The surrounding area is characterized by a quiet residential neighborhood, ideal for families or couples who value a relaxed living atmosphere.

Layout: Ground Floor: - Entrance hall and cloakroom - Open-plan kitchen - Spacious living/dining area with access to the terrace - Guest WC with shower - Pantry - Utility room - Storage room/ Optional elevator First Floor: (Gallery possible) - Hallway - Bathroom with natural light, shower, and bathtub - Children's bedroom 1 - Children's bedroom 2 - Children's bedroom 3 - Study - Utility room - Storage room/ Optional elevator Penthouse Floor: - Lobby - Spacious master bedroom with dressing room and access to the roof terrace - Bathroom with natural light, shower, and bathtub (possibly with sauna) - Storage room/ Optional elevator Other: - Garage - Parking space - Optional features: cellar, gallery, elevator, photovoltaic system, wallbox, sauna, fireplace, pool

**Property ID: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## All about the location

In allerbesten Lage am grünen Stadtrand befindet sich dieses Baugrundstück für unsere 3 Villen.

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.

Property ID: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 18.28 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Property ID: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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