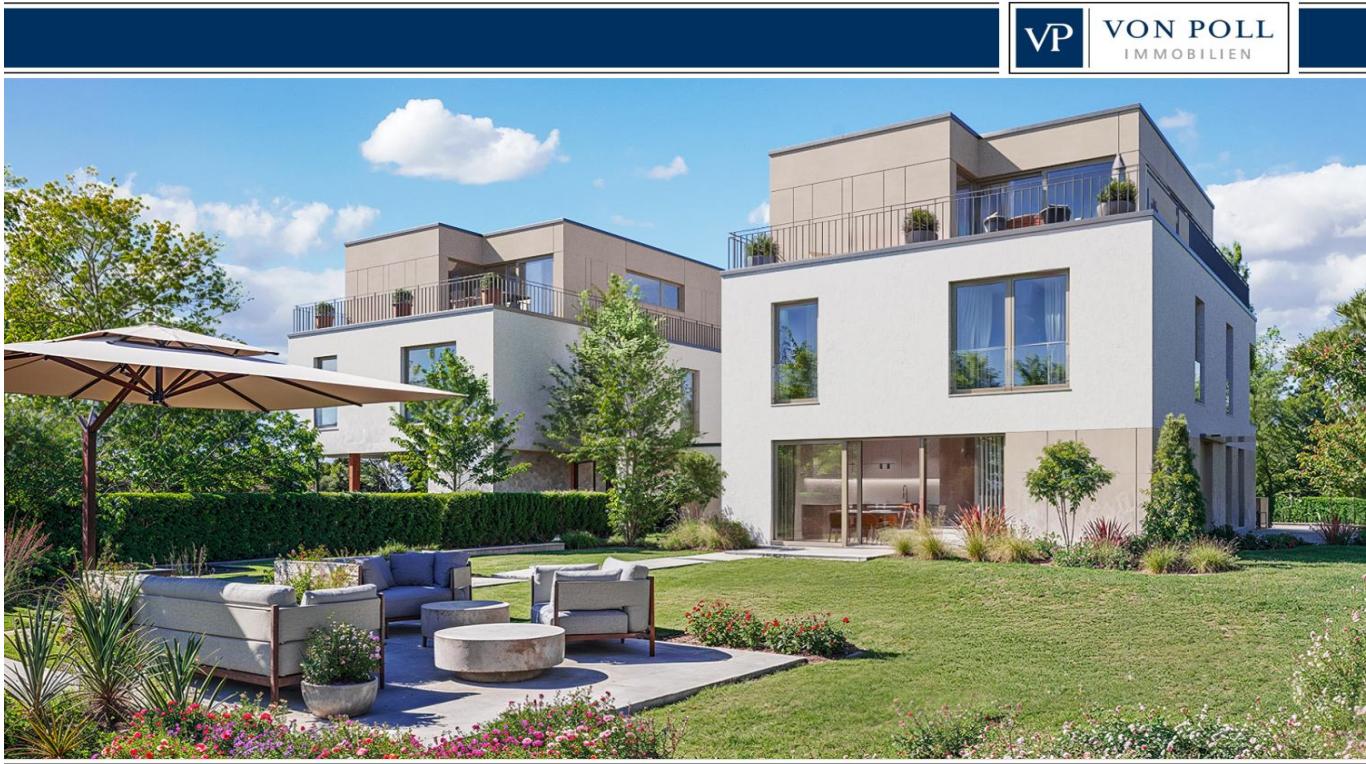


Bad Nauheim

First occupancy! House within a house with roof terrace and elevator in a prime location.

Property ID: 25009010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 536 m²

Property ID: 25009010 - 61231 Bad Nauheim

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

Property ID: 25009010 - 61231 Bad Nauheim

At a glance

Property ID	25009010	Purchase Price	1.190.000 EUR
Living Space	ca. 166 m ²	Condition of property	Projected
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 27 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Balcony
Year of construction	2025		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25009010 - 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 ² 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: 25009010 - 61231 Bad Nauheim

The property



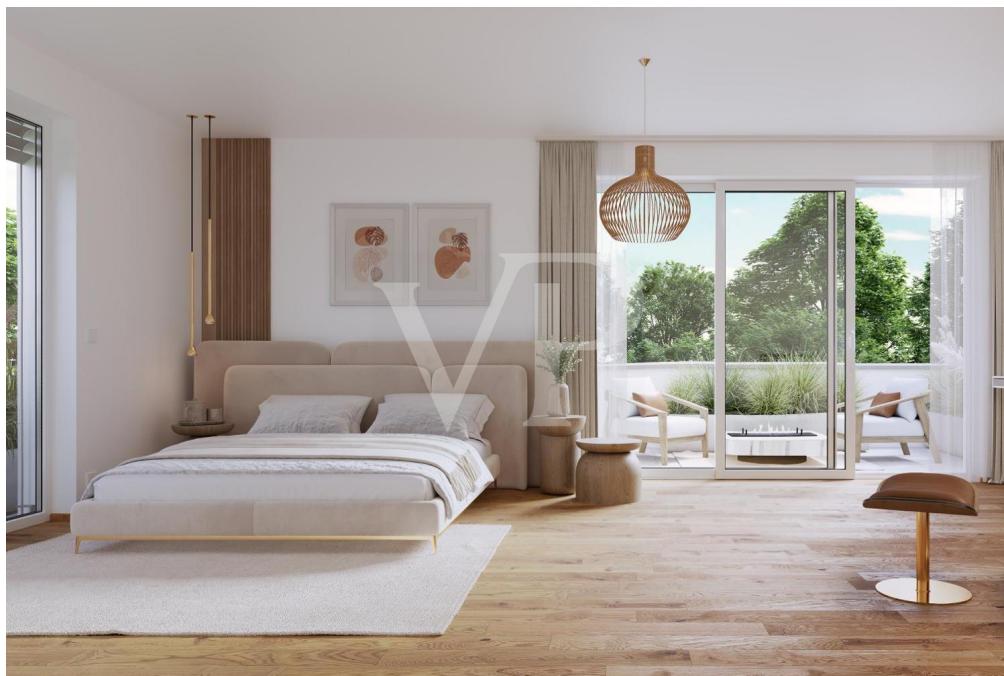
Property ID: 25009010 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 25009010 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 25009010 - 61231 Bad Nauheim

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Property ID: 25009010 - 61231 Bad Nauheim

A first impression

Together with our partner Heinstadt and Reiss, we are pleased to present this exceptional new construction project. This exclusive two-story apartment, built in a small community of owners (just two units), combines modern living with sustainability and a forward-looking approach. You can expect appealing and timeless architecture with open, light-filled rooms. The new development is situated in a very pleasant residential area with guaranteed views of the surrounding greenery and impresses with its use of sustainable building materials. The elegant apartment is easily accessible via a private elevator. It features a well-designed layout with a total of five spacious rooms, an open-plan kitchen/living area, and two bathrooms with natural light. The apartments will be finished with uniform parquet flooring (other flooring options are available upon request) and underfloor heating, ensuring a comfortable living environment. The location offers a peaceful setting while still providing excellent connections to the city. Shopping facilities, schools, and public transportation are all within easy reach.

Layout: Upper floor:

- Entrance hall
- Bedroom with dressing room
- Children's room 1
- Children's room 2
- Study
- Bathroom with natural light, bathtub and shower
- Storage room

Penthouse floor:

- Hallway
- Spacious living/dining area with access to the roof terrace
- Eat-in kitchen with adjoining pantry
- Guest WC

Other features:

- Garage
- Parking space
- Elevator, wallbox
- Photovoltaic system available upon request

Property ID: 25009010 - 61231 Bad Nauheim

All about the location

In allerbester Lage am grünen Stadtrand befindet sich dieses Baugrundstück für unsere drei 2-Familienhäuser.

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: 25009010 - 61231 Bad Nauheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 18.28 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25009010 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com