

Niddatal / Ilbenstadt

Exclusive raised ground floor apartment in Niddatal-Ilbenstadt

Property ID: 25009036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 720.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176,33 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

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

Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

At a glance

Property ID	25009036
Living Space	ca. 176,33 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	2006
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	720.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 11 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	31.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.01.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

The property



Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

The property



Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

The property



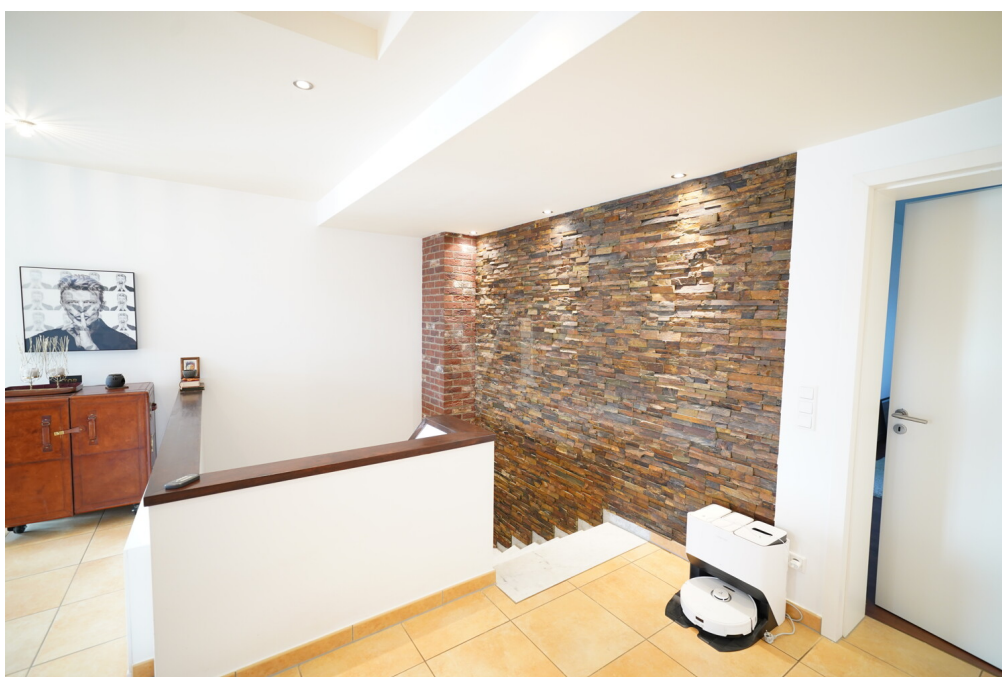
Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

The property



Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

The property



Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

The property



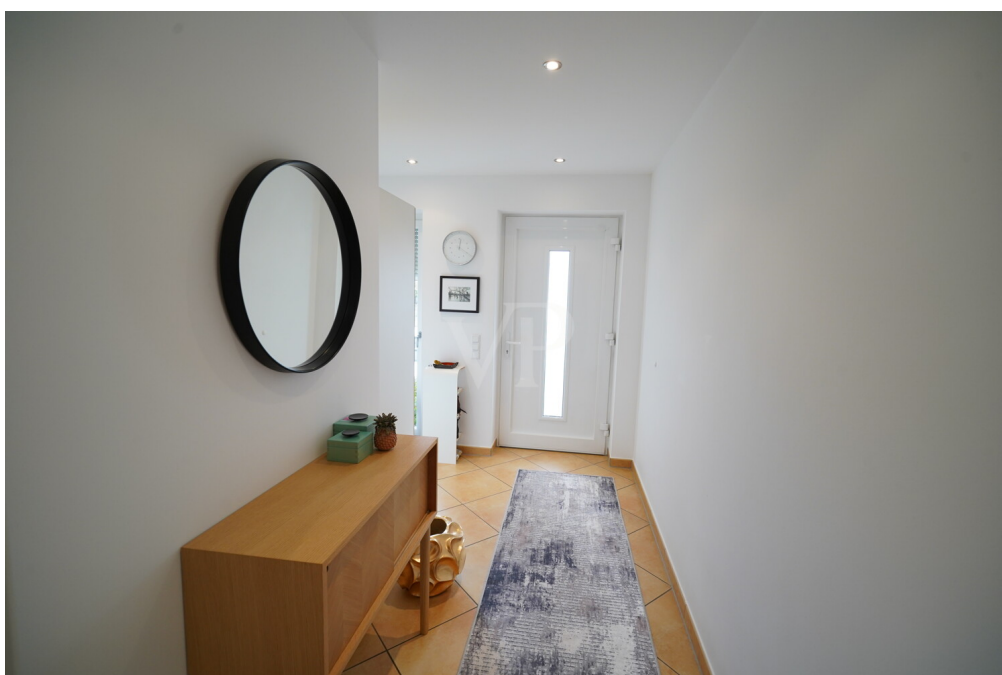
Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

The property



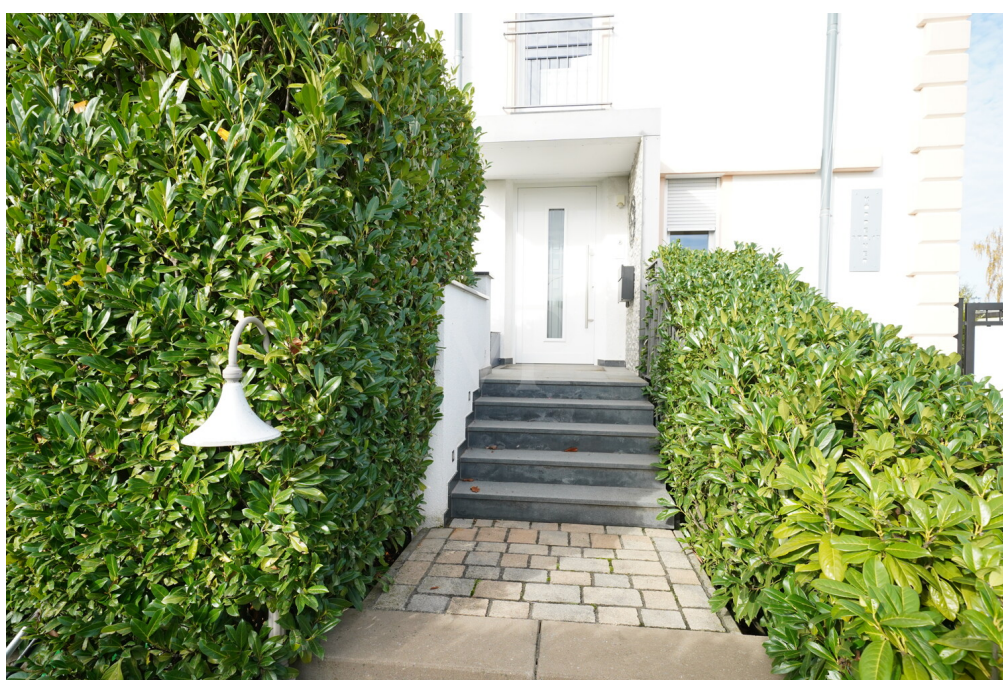
Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

The property



Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

The property



Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

The property



Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

The property



Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

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

Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

A first impression

This spacious, modern apartment offers approximately 176 m² of living space, providing a particularly comfortable and prestigious home. Located on the raised ground floor of a multi-family building, the apartment is in pristine, immaculate condition. The furnishings are thoughtfully chosen and of high quality, prioritizing living comfort and well-being. Spanning two floors, the apartment combines the generous feeling of a house with the privacy and efficiency of an apartment. A total of four rooms are available, including three bedrooms and three modern bathrooms. The heart of the apartment is the open-plan living and dining area, which benefits from ample natural light through floor-to-ceiling windows and offers direct access to the terrace. The kitchen boasts a modern fitted kitchen equipped with high-end appliances and provides direct access to the terrace – ideal for entertaining outdoors. The master bathroom, featuring a whirlpool bathtub and a spacious walk-in shower, is particularly noteworthy. Exclusivity and comfort are also reflected in the details of the interior design, including high-quality flooring, contemporary lighting, and comfortable bathroom fixtures. All bathrooms are tastefully tiled and offer ample storage space as well as heated towel rails. Elegant Asian slate in the stairwell serves as a striking focal point, underscoring the apartment's high quality. Thoughtful solutions for everyday life include direct access to the laundry room and two parking spaces right outside the door, ensuring convenience and short distances. The adjacent garden provides plenty of space – ideal for children or relaxing after work. The property's location offers a pleasant balance between urban amenities and peaceful living. Shops for daily needs, doctors, and public transportation are all within easy reach.

Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

All about the location

Niddatal-Ilbenstadt liegt im Wetteraukreis in Hessen, verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 45 südlich von Friedberg und westlich von Nidderau. Der Stadtteil ist landschaftlich reizvoll an der Nidda gelegen, was ihn für Wanderer und Naturliebhaber attraktiv macht, und bietet eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

Die B 45 verläuft direkt südlich von Ilbenstadt.

Die nächste Bahnanbindung nach Frankfurt am Main mit einer Fahrzeit von ca. 40 Minuten ist in Friedberg (ca. 9 km entfernt).

Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 31.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
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 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.

Property ID: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

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