

Bad Nauheim

Erdgeschosswohnung mit Terrasse und eigenem Garten sowie 2 zusätzlichen Zimmern im Souterrain

Property ID: 26009031



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 419.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

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

Property ID: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

At a glance

Property ID	26009031	Purchase Price	419.000 EUR
Living Space	ca. 94 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 40 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1996		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	150.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.09.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009031 - 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

Property ID: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

A first impression

Diese sonnige Maisonettewohnung vereint modernes Wohnen mit großzügigem Raumgefühl und bietet ein Zuhause zum Wohlfühlen – ideal für Familien oder Paare mit Anspruch an Komfort und Lebensqualität.

Die attraktive Erdgeschosswohnung überzeugt mit ca. 94 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 40 m² hochwertig ausgebauter Nutzfläche im Untergeschoss. Insgesamt erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft durch den direkten Zugang zur Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Ein echtes Highlight ist der kleine Pool im Garten, der an warmen Tagen für Urlaubsfeeling direkt zu Hause sorgt.

Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild der Immobilie ein. Das Tageslichtbad präsentiert sich modern und komfortabel ausgestattet.

Das ausgebaute Untergeschoss erweitert die Wohnmöglichkeiten ideal, beispielsweise als Hobbybereich, Homeoffice, Gästezimmer, Fitnessraum oder Schlafzimmer.

Die Wohnung befindet sich in beliebter Lage von Bad Nauheim mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangeboten und einer guten Anbindung.

Aufteilung:

Erdgeschoss:

- Entrée
- Diele
- Gäste-Bad
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad
- separate Küche inklusive Einbauküche
- Wohn- und Essbereich mit Austritt zur Terrasse und zum Garten

Untergeschoss:

- Diele
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Vorratsraum

- PKW-Stellplatz
- Tiefgaragenstellplatz optional verfügbar
- Gartenhaus

Property ID: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

All about the location

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in idealer Lage direkt in Bad Nauheim. Sie wohnen nur wenige Gehminuten von Wald, Wiesen und den Waldteichen entfernt. Dennoch erreichen Sie die Innenstadt in ca. 10 Minuten. Ein Einkaufsmarkt befindet sich nur wenige Schritte entfernt.

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: 26009031 - 61231 Bad Nauheim

Other information

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: 26009031 - 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