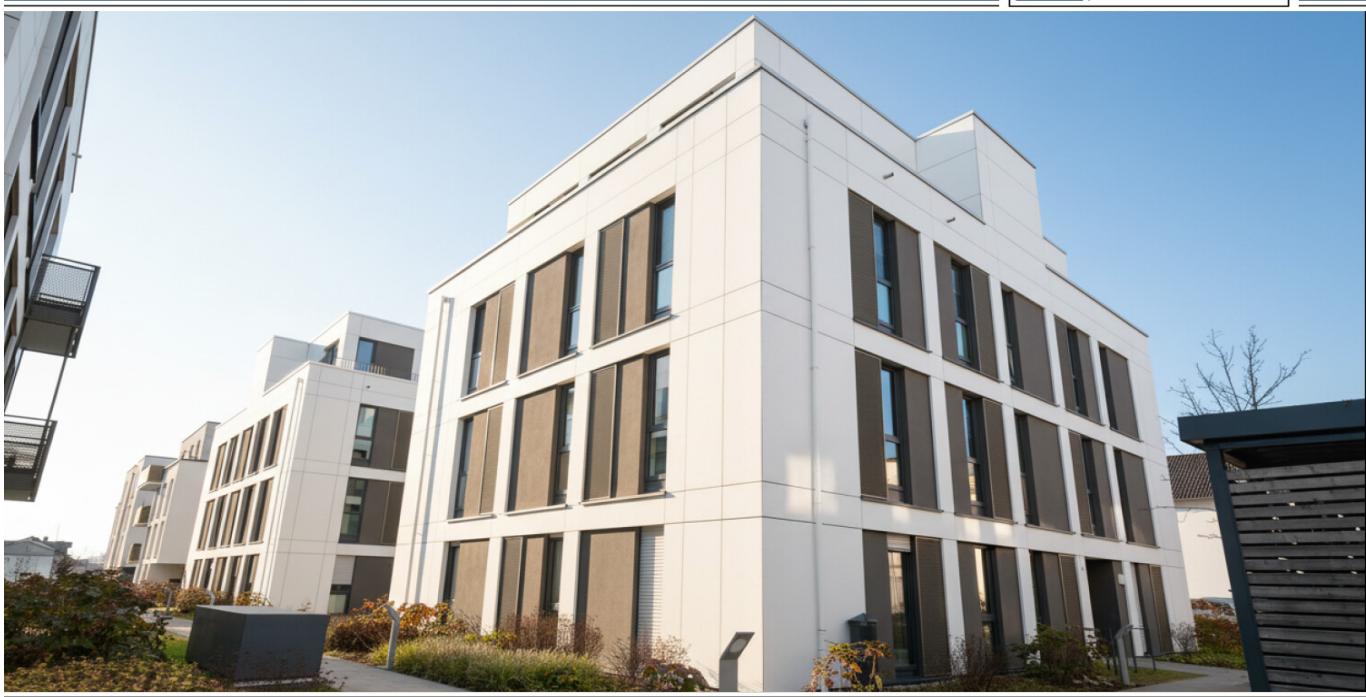


Bad Nauheim

## Sonnige 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss

*Property ID: 25009042*



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

**RENT PRICE: 1.360 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

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

Property ID: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## At a glance

Property ID	25009042
Living Space	ca. 86 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2021
Type of parking	1 x Underground car park, 80 EUR (Rent)

Rent price	1.360 EUR
Additional costs	366 EUR
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.06.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## The property



Property ID: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## The property



Property ID: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## The property



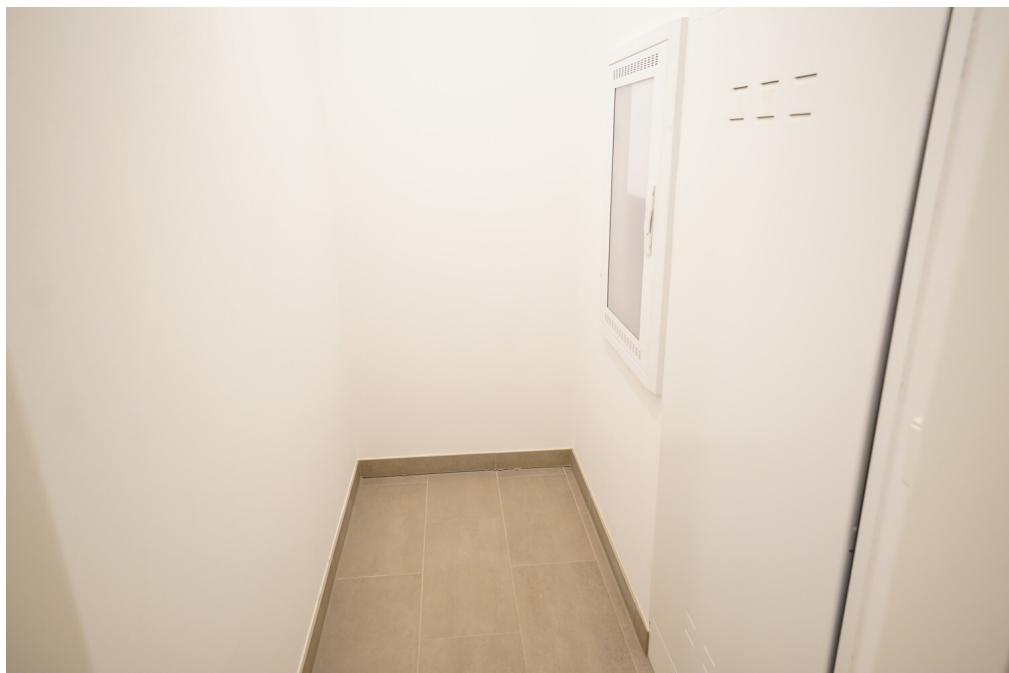
Property ID: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## The property



Property ID: 25009042 - 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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## A first impression

Diese sonnige 3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung befindet sich im Erdgeschoß eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2021 in Bad Nauheim-Süd. Auf rund 86 Quadratmeter Wohnfläche bietet sie stilvollen Wohnkomfort in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage - ideal für Singles, Paare oder Senioren, die Wert auf Qualität und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine offene Raumgestaltung und die große Fensterfront, die für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgt. Die hochwertige Einbauküche ist bereits vollständig ausgestattet- mit Herd, Kühlschrank und Dunstabzugshaube- fügt sie sich harmonisch in den modernen Wohnbereich ein. Vom Wohn- und Schlafzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse.

Der hochwertige Parkettboden und die Fußbodenheizung schaffen ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnung ist bequem erreichbar- ein moderner Aufzug verbindet alle Etagen vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss und sorgt so für höchsten Wohnkomfort. Auch für Senioren ist die Wohnung damit optimal geeignet. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses Angebot ab.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Berufstätige in einem festen Arbeitsverhältnis oder Rentner (max. 2 Personen).

Aufteilung:

- Entrée
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche inkl. Einbauküche und Austritt auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit Dusche
- Abstellraum

Sonstiges:

- Tiefgaragenstellplatz (à 85€/ monatlich)
- Kellerraum/Fahrradkeller

Property ID: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## All about the location

Die Lage in Bad Nauheim- Süd verbindet Ruhe und Zentrumsnähe auf ideale Weise. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und der Kurpark sind nur wenige Minuten entfernt. Auch die Verkehrsanbindung Richtung Frankfurt, Gießen und Friedberg sind hervorragend.

Bad Nauheim zeichnet sich als traditionsreiche Kurstadt mit einer stabilen und wohlhabenden Gemeinschaft aus, die durch kontinuierliches Wachstum geprägt ist. Die exzellente Infrastruktur, die unmittelbare Nähe zu Frankfurt im Herzen des Rhein-Main-Gebiets sowie die schnelle Anbindung an die A5 schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Senioren, junge Paare und Singles, die Wert auf ein sicheres und lebenswertes Umfeld legen. Die Stadt verbindet auf harmonische Weise urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe, was das tägliche Leben bereichert und vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet.

Die familien-, senioren- und junge Paare- sowie singlesfreundliche Atmosphäre zeigt sich besonders in den grünen und ruhigen Wohnlagen, die durch eine hohe Sicherheit und eine starke Gemeinschaft geprägt sind. Hier finden Familien, Senioren, junge Paare und Singles ein Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen können, ältere Menschen ihre Lebensqualität erhalten und junge Erwachsene ihren persönlichen Freiraum genießen dürfen. Die nachhaltige Stadtentwicklung und der Fokus auf moderne, barrierefreie Wohnkonzepte unterstreichen die Zukunftsorientierung des Standorts.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die das Leben bereichern: Kindergärten wie das „Kita Auenland“ sind in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen, darunter die Stadtschule an der Wilhelmskirche und die Ernst-Ludwig-Schule, bequem in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie „Deutergablen“ in nur zwei Minuten Fußweg und dem Bahnhof „Bad Nauheim Nord“ in etwa 19 Minuten zu Fuß, erleichtert den Alltag spürbar. Für die Gesundheit von Familien, Senioren, jungen Paaren und Singles sorgen renommierte Kliniken und Fachärzte, wie die Sportklinik Bad Nauheim, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Apotheken und Facharztpraxen in fußläufiger Entfernung. Freizeit und Erholung finden alle Generationen in den nahegelegenen Parks, wie dem Südpark Bad Nauheim, der in sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie auf den vielfältigen Spielplätzen und im Sportpark, die alle innerhalb von fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenter Infrastruktur, der optimalen

Anbindung an die A5 und vielfältigen Freizeitangeboten macht Bad Nauheim zu einem idealen Wohnort für Familien, Senioren, junge Paare und Singles, die Wert auf eine harmonische und zukunftssichere Lebensqualität legen. Hier wächst die nächste Generation in einem liebevollen und gut vernetzten Umfeld auf, ältere Menschen finden Geborgenheit und Lebensfreude, und junge Erwachsene erleben ein lebendiges und vielfältiges Wohngefühl – ein Ort, an dem sich alle wirklich zuhause fühlen können.

Property ID: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2031.

Endenergiebedarf beträgt 22.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

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.

**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 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.

**Property ID: 25009042 - 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)