

Bad Nauheim

Charmante Stadtvilla in idealer Wohnlage

Property ID: 26009016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 489 m²

Property ID: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

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

Property ID: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

At a glance

Property ID	26009016	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 189 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Like new
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 201 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2020		
Type of parking	1 x Garage		

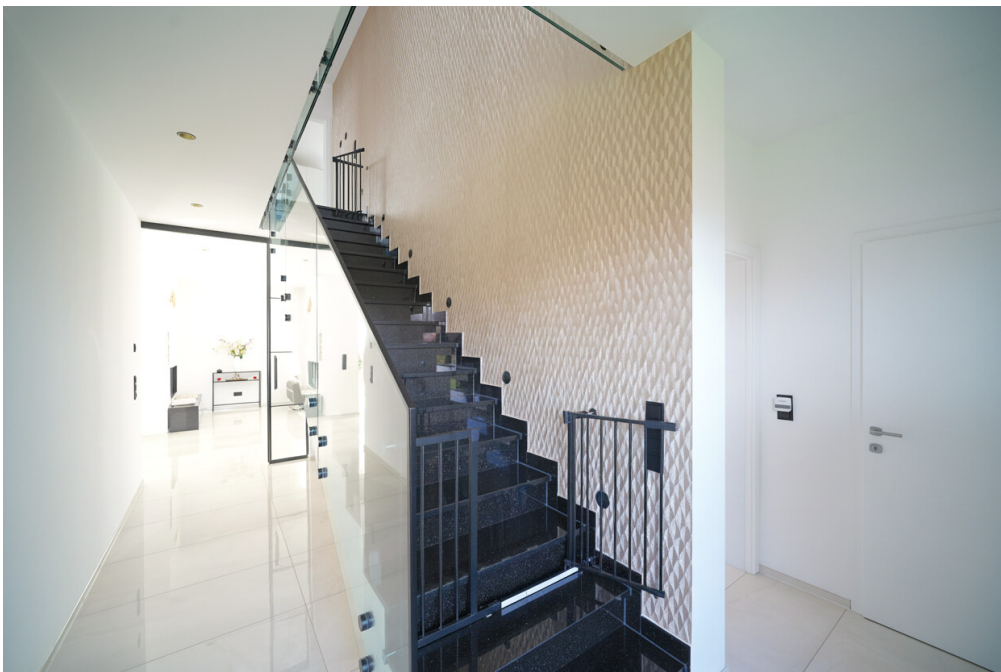
Property ID: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	65.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.08.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

The property



Property ID: 26009016 - 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: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

A first impression

Diese großzügige Stadtvilla präsentiert sich auf einem sonnigen Grundstück und überzeugt durch die hochwertige Ausstattung und den idealen Grundriss.

Im Jahr 2021 fertiggestellt, befindet sich die Immobilie in neuwertigem Zustand und bietet mit 189 m² Wohnfläche und sechs Zimmern ausreichend Platz für vielfältige Wohnansprüche.

Die vier komfortabel geschnittenen Schlafzimmer sorgen für Flexibilität – sei es für die eigene Familie, Gäste oder als Home-Office-Lösung.

Das Raumangebot wird durch zwei stilvolle Badezimmer ergänzt, darunter ein Masterbad, das mit seiner Ausstattung und seinem Ambiente gehobenen Ansprüchen gerecht wird. Ein separates Kinderbad schafft ideale Voraussetzungen für das entspannte Zusammenleben.

Der offene und lichtdurchflutete Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses, in dem sich Alltag und besondere Momente gleichermaßen genießen lassen. Der elegante Kamin sorgt in den kühleren Monaten für eine angenehme Atmosphäre und lädt zu entspannten Abenden ein. Die hochwertige offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohn-Essbereich ein und bietet optimale Bedingungen für das gemeinsame Kochen und Genießen.

Großflächige Fensterfronten lassen viel Tageslicht ins Haus und unterstreichen den sonnigen Charakter der Immobilie. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Sonnenterrasse, die zum Verweilen, Entspannen oder geselligen Beisammensein im Freien einlädt.

Die Immobilie besticht zudem durch moderne technische Details und einen hohen

energetischen Standard: Die Kombination aus Fernwärme und Wärmepumpe gewährleistet eine effiziente und umweltbewusste Beheizung. Die integrierte Fußbodenheizung verteilt wohlige Wärme gleichmäßig über alle Wohnräume und trägt zum besonderen Wohlfühlklima bei. Edle Designfliesen setzen stilvolle Akzente im gesamten Haus.

Die Garage garantiert komfortables Parken und bietet zugleich zusätzlichen Stauraum.

Ihr neuer Lebensmittelpunkt könnte sich hier befinden. Möchten Sie mehr erfahren? Wir stehen für weitere Informationen und eine Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

Aufteilung:

Erdgeschoss

- Entrée / Eingangsbereich
- Technikraum
- Gäste-WC
- Büro / Gästezimmer
- Wohn-Esszimmer
- offene Küche
- Terrasse und Garten

Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Bad en suite
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Kinderbad
- Büro / Gästezimmer

- Garage inklusive Frestellplatz
- Gartenhaus

Property ID: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen ruhigen Randlage vom Neubaugebiet Süd. Den Wald, Schulen, Kindergärten sowie auch die Innenstadt erreichen Sie bequem in wenigen Gehminuten.

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: 26009016 - 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: 26009016 - 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