

Nidderau / Heldenbergen

# Schön geschnittene Eigentumswohnung mit großem Balkon

Property ID: 26008010



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

**PURCHASE PRICE: 244.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

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

Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## At a glance

Property ID	26008010	Purchase Price	244.000 EUR
Living Space	ca. 73 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2024
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1989	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park	Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	147.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.02.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

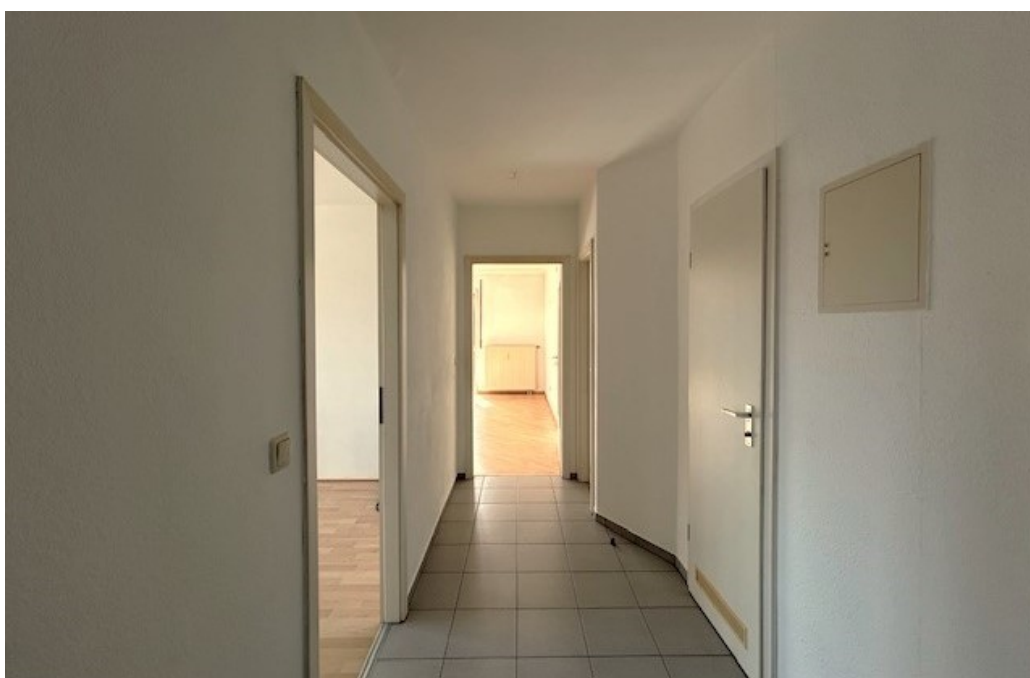
Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## The property



Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## The property



Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## The property



Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## The property



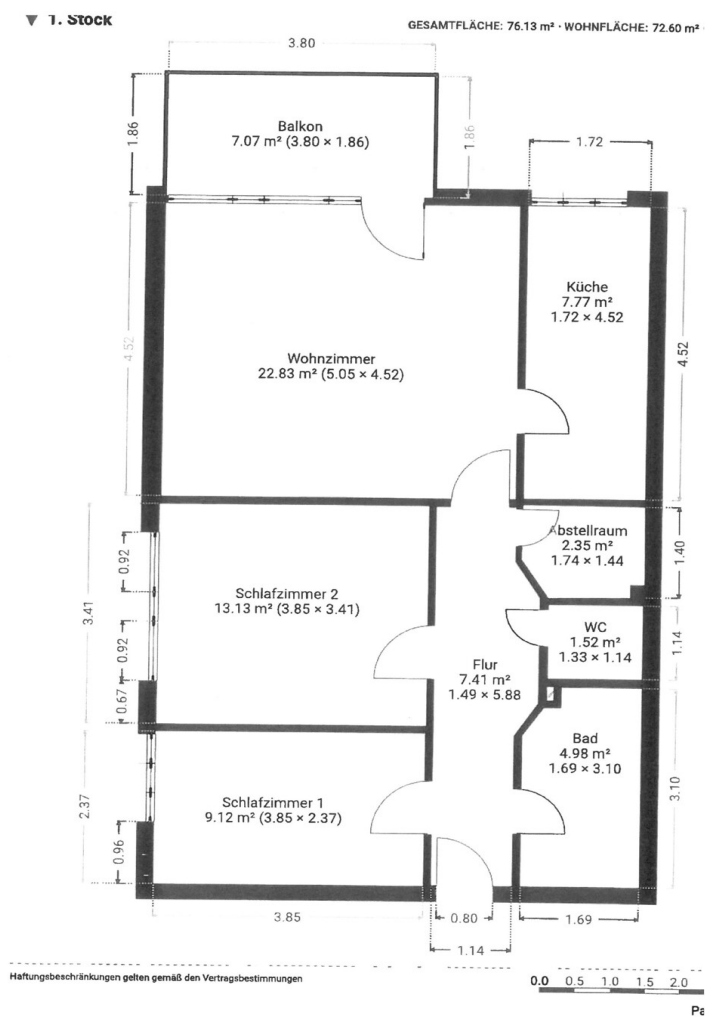
Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## The property



Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

## **A first impression**

Sie wünschen sich ein neues Zuhause für Ihre Familie, oder sind Anleger, und auf der Suche nach dem passenden Investment??

In beiden Fällen haben wir vermutlich genau das Richtige für Sie gefunden:

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung, im Speckgürtel von Frankfurt und trotzdem Natur nah!!

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer schönen und ruhigen Lage von Nidderau (Heldenbergen).

Für Pendler Richtung Frankfurt, Bad Vilbel oder auch nach Friedberg bietet Ihnen

Nidderau einen abwechslungsreichen Mix aus Entspannung und Freizeitaktivitäten.

Eine hervorragende Anbindung nach Frankfurt, und somit kurze Arbeitswege, sorgen für eine Work-Life-Balance, die sich viele Menschen wünschen.

Die Wohnung bietet Ihnen zwei helle Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, eine Küche, die Sie sich nach Ihren Vorstellungen einrichten können, ein innenliegendes Bad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken, sowie ein separates WC und nicht zu vergessen einen Abstellraum.

Der großzügig geschnittene Balkon lädt Sie ein Ihren Feierabend gemütlich ausklingen zu lassen. Abgerundet wird unser Angebot durch einen separaten Kellerraum, der Ihnen ausreichend Platz zum Verstauen und Aufbewahren bietet.

Ihr Auto können Sie ganz bequem auf Ihrem Tiefgaragenparkplatz abstellen, so kommen Sie immer trockenen Fußes nach Hause und müssen nicht unnötig Zeit in die Parkplatzsuche investieren.

Die Immobilie war bis vor kurzem mit einer monatlichen Kaltmiete von 650€ vermietet und ist somit auch für Anleger interessant, die diese selbstverständlich mit einer Mietpreisanpassung auch wieder gut weitervermieten könnten.

Das Hausgeld beläuft sich zur Zeit auf 300 Euro.

Haben wir Sie neugierig gemacht?

Dann zögern Sie nicht und kontaktieren mich gerne - ich freue mich darauf Ihnen diese Wohnung einmal persönlich vorstellen zu dürfen.

**Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

## **Details of amenities**

- **Drei gut geschnittene Räume**
- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer**
- **Bodentiefe Fenster**
- **Großer Balkon**
- **Laminat und Fliesen**
- **Innenliegendes Bad**
- **Abstellraum**
- **Keller und Waschküche**
- **Tiefgaragenstellplatz**

**Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

## All about the location

Nidderau ist eine junge und aufstrebende Mittelstadt am nordöstlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets.

Über 20.000 Einwohner leben in den fünf Stadtteilen Heldenbergen, Windecken, Eichen, Erbstadt und Ostheim, darunter zahlreiche Familien.

Charakteristisch für Nidderau sind eine ganze Reihe von Freizeitmöglichkeiten und Veranstaltungen, so dass Jung und Alt auf Ihre Kosten kommen.

Im ganzen Stadtgebiet befinden sich Sporthallen und -plätze sowie weitere Freizeitanlagen z.B. Bolzplätze, Tennisplätze oder Kegelbahnen.

Besonders hervorzuheben sind das Kino und das Nidderbad, mit seinem Hallen- und Freibadbereich, sowie das Nidder Forum mit seinen zahlreichen Geschäften und Restaurants.

Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten in unterschiedlichen Ausführungen, runden das Angebot ab und bieten alles für den täglichen Lebensbedarf vor Ort.

Die Immobilie befindet sich in einem schönen Wohngebiet von Heldenbergen.

Über die B45 und B521, sowie die A66 erreichen Sie in ca. 30 Minuten alle umliegenden größeren Städte bequem mit dem Auto.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Eine Busverbindung bringt Sie direkt in die Innenstadt von Hanau, und den Frankfurter Hauptbahnhof erreichen Sie ebenfalls gut per Bahn.

**Property ID: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

## 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: 26008010 - 61130 Nidderau / Heldenbergen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Manfred Janda**

---

**Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel**

**Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0**

**E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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