

Bad Nauheim

## 3-Familienhaus in angenehmer Wohnlage

*Número de propiedad: 24009007*



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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 248 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 556 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24009007
Superficie habitable	ca. 248 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1930
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 125 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	GAS	Demanda de energía final	186.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	17.07.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## Una primera impresión

Das im Jahr 1930 (Anbau 1989) erbaute 3-Familienhaus mit Garten und 3 Garagen befindet sich im süd-östlichen Teil von Bad Nauheim, in unmittelbarer Nähe zu den Salinen. Von allen 3 Balkonen aus haben Sie einen sensationellen Ausblick über die Stadt bis hin zum Johannisberg. Die drei Wohneinheiten sind vermietet, weshalb sich diese Immobilie auch als Anlage eignet. Die JME beträgt derzeit 22.320,--€ Aufteilung: Erdgeschoss/ Hochparterre (Wfl. 98 qm): - Diele - Kinderzimmer - Schlafzimmer - Küche - Wohn-/ Essbereich mit Austritt auf den Balkon - Badezimmer mit Tageslicht 1. Obergeschoss (Wfl. 87 qm): - Diele - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Küche mit Austritt auf die Loggia - Badezimmer mit Tageslicht Dachgeschoss (Wfl. 62 qm): - Diele - Schlafzimmer - Wohnzimmer - Kinderzimmer - Küche mit Austritt auf die Loggia - Badezimmer mit Tageslicht Kellergeschoss: - Heizungsraum - Abstellraum - Kellerraum 1 - Kellerraum 2 - Kellerraum 3 - Kellerraum 4 - Waschraum - 3 Garagen und 3 PKW-Stellplätze (zwei Garagen sind derzeit nicht vermietet) - auf dem vorderen Teil des Grundstücks befindet sich noch ein altes Fachwerkgartenhaus

Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, in unmittelbarer Nähe der Salinen, dem Park und der Innenstadt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, den Bahnhof und die Schulen und Kindergärten erreichen Sie ebenfalls fußläufig. 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.

Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 186.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 24009007 - 61231 Bad Nauheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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