

Bad Nauheim

## Nueva villa XL con visión de futuro en una ubicación residencial privilegiada en Bad Nauheim

*Número de propiedad: 24009039*



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

**PRECIO DE COMPRA: 2.190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 296 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 721 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24009039 - 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: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24009039	Precio de compra	2.190.000 EUR
Superficie habitable	ca. 296 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	con proyecto
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2025	Espacio utilizable	ca. 34 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	18.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.09.2031	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Una primera impresión

Nos complace presentarles, junto con nuestro socio Heinstadt and Reiss, la mayor de las tres villas de nueva construcción. Esta vanguardista y exclusiva villa Cube.Up impresiona por su espaciosa distribución y acabados de alta calidad. Su diseño moderno y elegante arquitectura crean un ambiente agradable y complementan a la perfección el concepto Cube.Up. Una característica destacada de la villa es la posibilidad de instalar una galería en la planta superior. La amplia terraza, que ofrece magníficas vistas al jardín, se puede complementar opcionalmente con una piscina integrada. La villa ofrece amplio espacio para familias con niños o parejas que desean espacio para sus aficiones y recibir invitados. Las amplias habitaciones y la práctica distribución crean una experiencia de vida confortable. La ubicación de la propiedad, rodeada de zonas verdes, ofrece un cómodo acceso al transporte público y a centros comerciales cercanos. La zona circundante se caracteriza por ser una tranquila zona residencial, ideal para familias o parejas que buscan un ambiente relajado. Distribución: Planta baja: - Hall de entrada y aseo - Cocina abierta - Amplio salón-comedor con acceso a la terraza - Aseo de invitados con ducha - Despensa - Lavadero - Trastero/Ascensor opcional Planta primera: (Posible galería) - Pasillo - Baño con luz natural, ducha y bañera - Dormitorio infantil 1 - Dormitorio infantil 2 - Dormitorio infantil 3 - Estudio - Lavadero - Trastero/Ascensor opcional Planta ático: - Vestíbulo - Amplio dormitorio principal con vestidor y acceso a la azotea - Baño con luz natural, ducha y bañera (posiblemente con sauna) - Trastero/Ascensor opcional Otros: - Garaje - Plaza de aparcamiento - Características opcionales: bodega, galería, ascensor, sistema fotovoltaico, wallbox, sauna, chimenea, piscina

Número de propiedad: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Todo sobre la ubicación

In allerbester Lage am grünen Stadtrand befindet sich dieses Baugrundstück für unsere 3 Villen.

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: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2031.

Endenergiebedarf beträgt 18.28 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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