

Niddatal / Ilbenstadt

## Exclusivo apartamento en planta baja elevada en Niddatal-Ilbenstadt

Número de propiedad: 25009036



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

PRECIO DE COMPRA: 720.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176,33 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

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

Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25009036                           |
| Superficie habitable | ca. 176,33 m <sup>2</sup>          |
| Habitaciones         | 4                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 3                                  |
| Año de construcción  | 2006                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 720.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Planta baja                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 11 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Electricidad                   | Consumo de energía final                            | 31.00 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 12.01.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                      | Año de construcción según el certificado energético | 2006                   |

Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

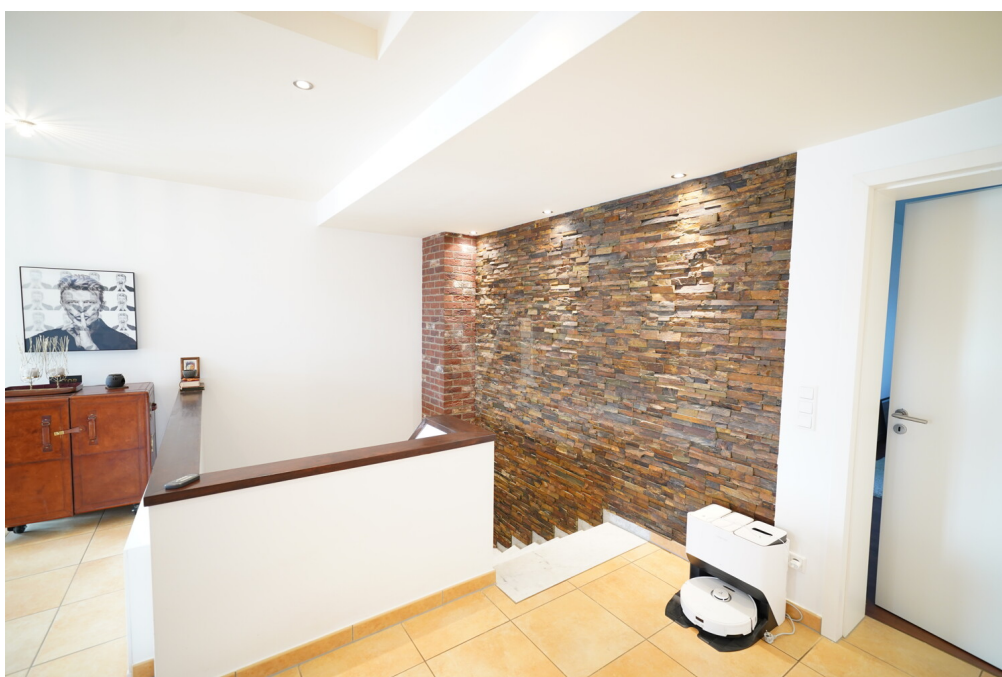
## La propiedad





Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

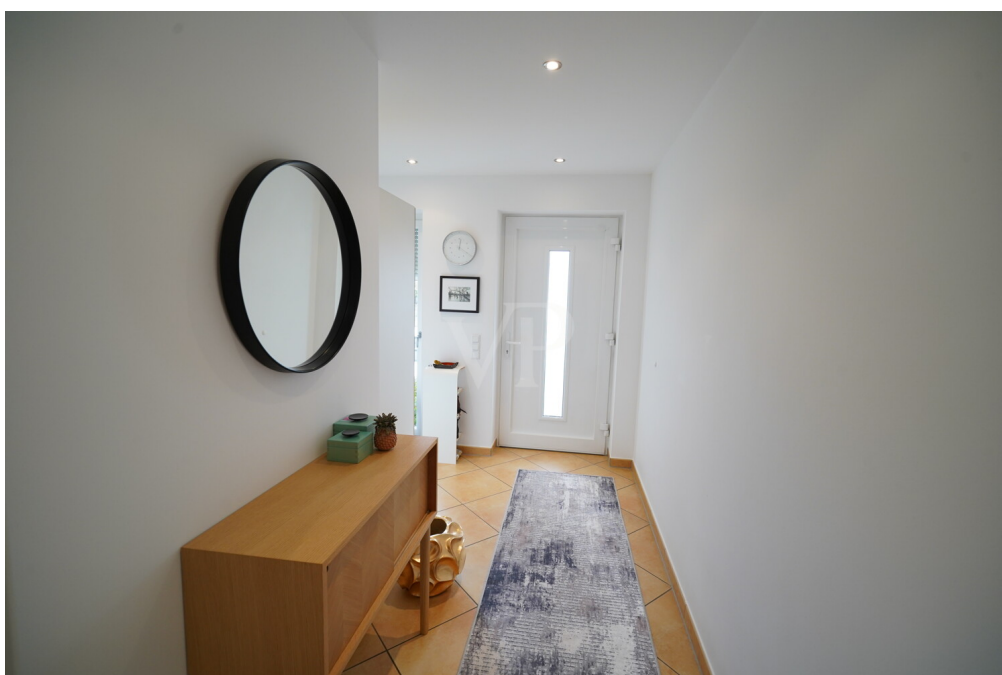
## La propiedad





Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## Una primera impresión

Este espacioso y moderno apartamento ofrece aproximadamente 176 m<sup>2</sup> de espacio habitable, lo que lo convierte en un hogar especialmente cómodo y prestigioso. Ubicado en la planta baja de un edificio plurifamiliar, se encuentra en un estado impecable. El mobiliario, cuidadosamente seleccionado y de alta calidad, prioriza la comodidad y el bienestar. Distribuido en dos plantas, el apartamento combina la amplitud de una casa con la privacidad y la eficiencia de un apartamento. Dispone de cuatro estancias, incluyendo tres dormitorios y tres baños modernos. El corazón del apartamento es el salón-comedor de planta abierta, que se beneficia de abundante luz natural a través de ventanales de suelo a techo y ofrece acceso directo a la terraza. La cocina, equipada con electrodomésticos de alta gama y acceso directo a la terraza, es ideal para disfrutar al aire libre. El baño principal, con bañera de hidromasaje y una amplia ducha a ras de suelo, es especialmente destacable. La exclusividad y el confort también se reflejan en los detalles del diseño interior, que incluyen suelos de alta calidad, iluminación contemporánea y cómodos sanitarios. Todos los baños están elegantemente alicatados y ofrecen amplio espacio de almacenamiento, además de toalleros calefactados. La elegante pizarra asiática en el hueco de la escalera constituye un llamativo punto focal, realzando la alta calidad del apartamento. Las soluciones pensadas para el día a día incluyen acceso directo a la lavandería y dos plazas de aparcamiento justo en la puerta, lo que garantiza comodidad y distancias cortas. El jardín adyacente ofrece amplio espacio, ideal para niños o para relajarse después del trabajo. La ubicación de la propiedad ofrece un agradable equilibrio entre las comodidades urbanas y la tranquilidad de una vida. Tiendas de artículos de primera necesidad, médicos y transporte público están a poca distancia.

Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## Todo sobre la ubicación

Niddatal-Ilbenstadt liegt im Wetteraukreis in Hessen, verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 45 südlich von Friedberg und westlich von Nidderau. Der Stadtteil ist landschaftlich reizvoll an der Nidda gelegen, was ihn für Wanderer und Naturliebhaber attraktiv macht, und bietet eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

Die B 45 verläuft direkt südlich von Ilbenstadt.

Die nächste Bahnanbindung nach Frankfurt am Main mit einer Fahrzeit von ca. 40 Minuten ist in Friedberg (ca. 9 km entfernt).

Número de propiedad: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 31.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## 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)