

**Bad Nauheim**

# Charmante Stadtvilla in idealer Wohnlage

**Número de propiedad: 26009016**



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

**PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 489 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26009016 - 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: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

## De un vistazo

Número de propiedad	26009016	Precio de compra	995.000 EUR
Superficie habitable	ca. 189 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 201 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2020	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

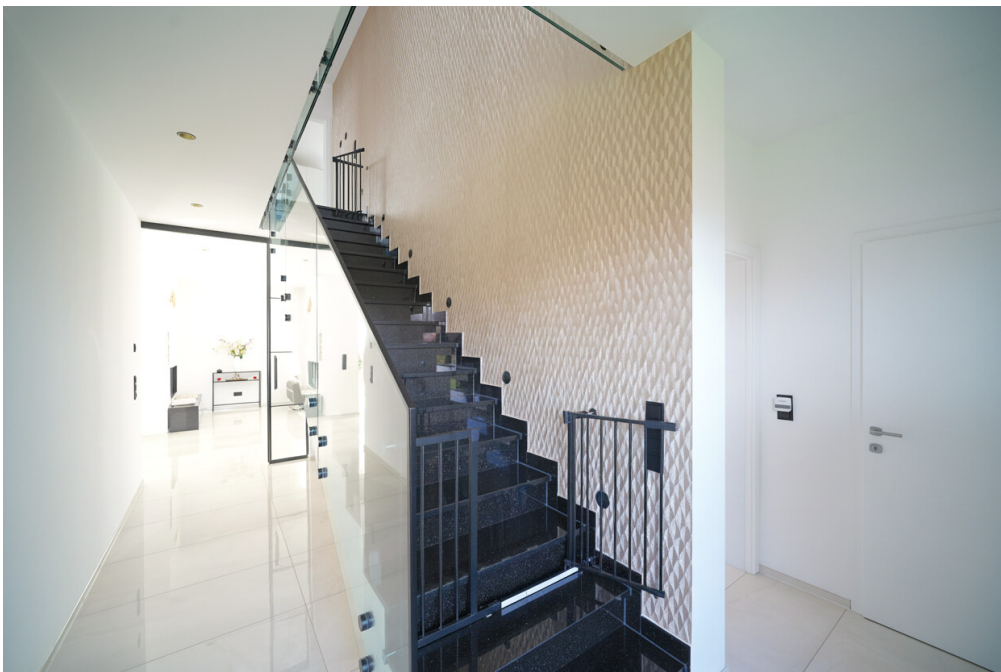
Número de propiedad: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Cogeneración fósil	Demanda de energía final	65.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.08.2030	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2020

Número de propiedad: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26009016 - 61231 Bad Nauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26009016 - 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: 26009016 - 61231 Bad Nauheim**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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

**Número de propiedad: 26009016 - 61231 Bad Nauheim**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26009016 - 61231 Bad Nauheim**

## Otros datos

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: 26009016 - 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)