

Bad Nauheim

# Villa XL neuve et tournée vers l'avenir, située dans un quartier résidentiel de premier choix à Bad Nauheim.

CODE DU BIEN: 24009039



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

PRIX D'ACHAT: 2.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 296 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 721 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24009039
Surface habitable	ca. 296 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2025
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.190.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 34 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	18.28 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2031	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La propriété

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)



**CODE DU BIEN: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## Une première impression

Nous sommes ravis de vous présenter, en collaboration avec notre partenaire Heinstadt and Reiss, la plus grande des trois villas Cube.Up nouvellement construites. Cette villa haut de gamme et avant-gardiste impressionne par ses volumes généreux et ses prestations de grande qualité. Son design moderne et son architecture élégante créent un cadre de vie agréable et s'inscrivent parfaitement dans le concept Cube.Up. L'un des atouts majeurs de cette villa est la possibilité d'aménager une galerie à l'étage. La vaste terrasse, offrant une vue imprenable sur le jardin, peut être agrémentée d'une piscine intégrée (en option). La villa offre un espace généreux pour une famille avec enfants ou pour des couples souhaitant profiter d'un espace confortable pour leurs loisirs et recevoir leurs invités. Les pièces spacieuses et l'agencement fonctionnel garantissent un confort optimal. Située dans un cadre verdoyant, la propriété bénéficie d'un accès facile aux transports en commun et aux commerces de proximité. Le quartier environnant est un secteur résidentiel calme, idéal pour les familles ou les couples en quête de tranquillité.

Agencement : Rez-de-chaussée : - Hall d'entrée et vestiaire - Cuisine ouverte - Spacieux séjour/salle à manger avec accès à la terrasse - WC invités avec douche - Cellier - Buanderie - Débarras / Ascenseur (en option) Premier étage : (Galerie possible) - Couloir - Salle de bains avec lumière naturelle, douche et baignoire - Chambre enfant 1 - Chambre enfant 2 - Chambre enfant 3 - Bureau - Buanderie - Débarras / Ascenseur (en option) Dernier étage : - Hall d'entrée - Spacieuse suite parentale avec dressing et accès au toit-terrasse - Salle de bains avec lumière naturelle, douche et baignoire (avec sauna en option) - Débarras / Ascenseur (en option) Autres : - Garage - Place de parking - Options : cave, galerie, ascenseur, panneaux photovoltaïques, puits de lumière, sauna, cheminée, piscine

**CODE DU BIEN: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## Tout sur l'emplacement

In allerbesten 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.

**CODE DU BIEN: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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