Bad Nauheim

Wohnen im Einzelkulturdenkmal in bester Lage oberhalb der Stadt

CODE DU BIEN: 25009032

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 72 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 25009032 - 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: 25009032 - 61231 Bad Nauheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25009032
Surface habitable	ca. 72 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1971

Prix d'achat	369.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m²
Aménagement	Sauna, Balcon

CODE DU BIEN: 25009032 - 61231 Bad Nauheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Certification énergétique	Legally not required

CODE DU BIEN: 25009032 - 61231 Bad Nauheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25009032 - 61231 Bad Nauheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25009032 - 61231 Bad Nauheim

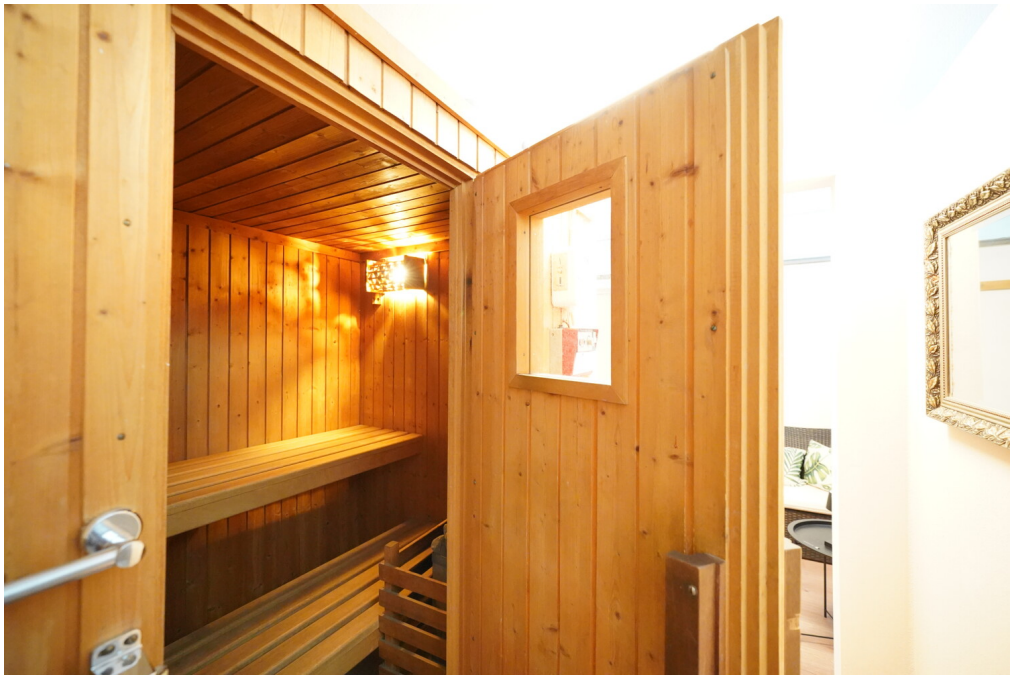
La propriété

CODE DU BIEN: 25009032 - 61231 Bad Nauheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25009032 - 61231 Bad Nauheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25009032 - 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

CODE DU BIEN: 25009032 - 61231 Bad Nauheim

Une première impression

Diese sonnige Etagenwohnung besticht durch ihre einzigartige skulpturale Architektur, geplant vom renommierten Architekten Johannes Peter Hölzinger. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1971 erbauten Mehrfamilienhauses, das aus nur drei Wohneinheiten in diesem Gebäudeteil besteht. Insgesamt besteht das Gebäude aus 24 Wohneinheiten.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 72 m² und überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Wohnkomfort miteinander verbindet.
Der großzügige Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon. Dieser wurde 2018 vollständig neu gestaltet, das Geländer und der Bodenbelag wurden dabei hochwertig erneuert. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen.

Die moderne, in 2012 vollständig erneuerte Einbauküche, ist geschickt in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz sowie zeitgemäße Küchengeräte. Auch die Elektrik sowie sämtliche Heizkörper wurden im Rahmen der letzten Modernisierungsmaßnahmen zeitgleich erneuert.
Das Badezimmer wurde 2012 ebenfalls komplett saniert und mit einer bodenebenen Dusche, einem Designerwaschbecken sowie einer Wanne ausgestattet.
Alle Bodenbeläge in der gesamten Wohnung wurden im selben Zuge hochwertig ersetzt, was das harmonische Gesamtbild unterstreicht.
Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und Kommoden.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die Nutzung der hauseigenen Sauna im gemeinschaftlichen Wellnessbereich, welche ausschließlich den Bewohnern des Gebäudes zur Verfügung steht und zu entspannenden Momenten nach einem arbeitsreichen Tag einlädt.

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint ansprechende Architektur mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Modernisierungen. Erleben Sie Wohnkomfort in einem besonderen Ambiente. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Aufteilung
- Eingangsbereich
- Wohnzimmer
- offene Küche inklusive Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer inklusive Dusche und Wanne
- Balkon
- Gemeinschaftssauna
- 2 Stellplätze (Sondervereinbarung, nicht im Grundbuch eingetragen)

CODE DU BIEN: 25009032 - 61231 Bad Nauheim

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in bester Lage oberhalb der Stadt und in Waldnähe.

Bad Nauheim besticht als eine Stadt von erlesener Lebensqualität und bietet mit ihrer stabilen demografischen Struktur und exzellenten Infrastruktur eine ideale Kulisse für anspruchsvolle Immobilieninvestitionen. Die Nähe zur Metropole Frankfurt, verbunden mit einer sicheren und gepflegten Wohnumgebung, schafft eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Rückzugsort. Die Stadt überzeugt durch ein vielfältiges Angebot an renommierten medizinischen Einrichtungen, hochwertigen Bildungsangeboten und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, die eine elegante und zugleich entspannte Lebensweise ermöglicht. Das gehobene Immobiliensegment profitiert von einer nachhaltigen Wertentwicklung, getragen von einer starken Gesundheits- und Dienstleistungsbranche sowie einer stabilen wirtschaftlichen Lage.

In Bad Nauheim entfaltet sich ein Lebensstil, der Exklusivität und Kultur auf höchstem Niveau vereint. Die unmittelbare Umgebung bietet eine Fülle an exquisiten Freizeitmöglichkeiten, die das tägliche Leben bereichern und inspirieren. Zahlreiche stilvolle Parks und gepflegte Grünanlagen laden zu erholsamen Spaziergängen ein, während das nahegelegene Jugendstil-Theater und die Filmbühne kulturelle Highlights in fußläufiger Entfernung bereithalten. Für sportliche Eleganz sorgen exklusive Pilates-Studios und vielfältige Sportangebote, die nur wenige Minuten entfernt sind. Die gastronomische Szene überzeugt mit einer Auswahl an feinen Restaurants und charmanten Cafés, die kulinarische Genüsse auf höchstem Niveau versprechen – alles bequem in 3 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Das Gesundheitsangebot rund um die Burghof-Klinik und renommierte Fachärzte garantiert eine erstklassige medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe. Hochwertige Apotheken und spezialisierte Kliniken sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar, was ein Gefühl von Sicherheit und Komfort vermittelt. Die elegante Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Johanneskirche und Rathaus in nur 4 Minuten zu Fuß sowie den Bahnhöfen Bad Nauheim und Bad Nauheim Nord in etwa 16 Minuten, ermöglicht eine mühelose Mobilität und unterstreicht die urbane Vernetzung dieses exklusiven Standortes.

Für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Privatsphäre, Kultur und ein gehobenes Lebensumfeld legen, präsentiert sich Bad Nauheim als ein Refugium von zeitloser Eleganz und nachhaltigem Wert. Hier verschmelzen Lebensqualität und Prestige zu einer

einzigartigen Adresse, die höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein unvergleichliches Wohngefühl schafft.

CODE DU BIEN: 25009032 - 61231 Bad Nauheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25009032 - 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

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

www.von-poll.com