

Niddatal / Ilbenstadt

# Appartement exclusif en rez-de-chaussée surélevé à Niddal-Ilbenstadt

**CODE DU BIEN: 25009036**



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

**PRIX D'ACHAT: 720.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176,33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

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

**CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25009036	Prix d'achat	720.000 EUR
Surface habitable	ca. 176,33 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	2006	Surface de plancher	ca. 11 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.01.2035	Consommation finale d'énergie	31.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propriété



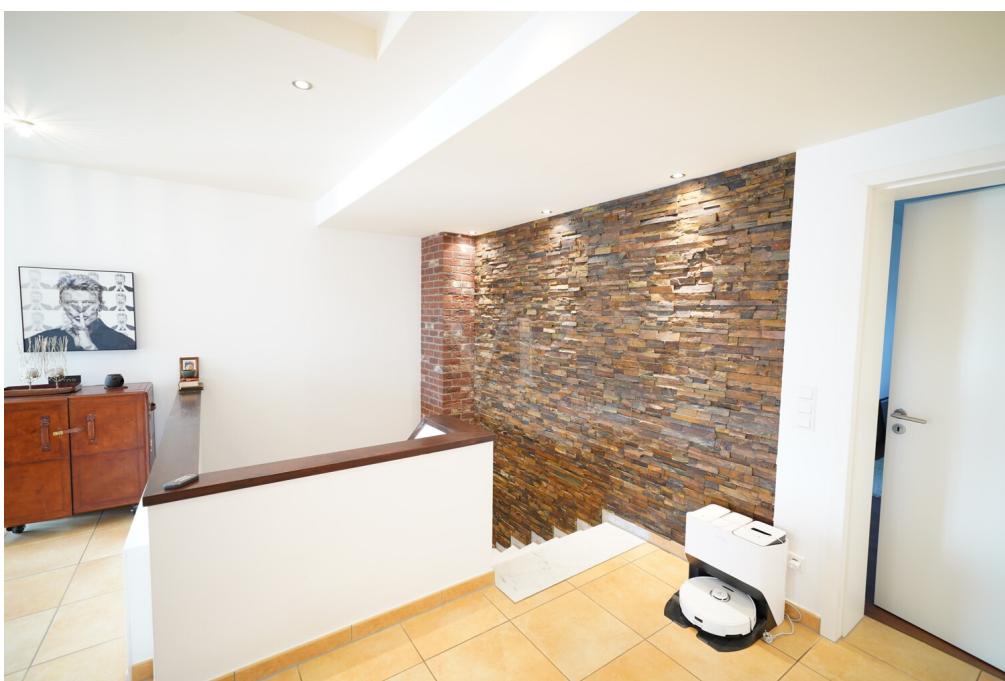
CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propriété



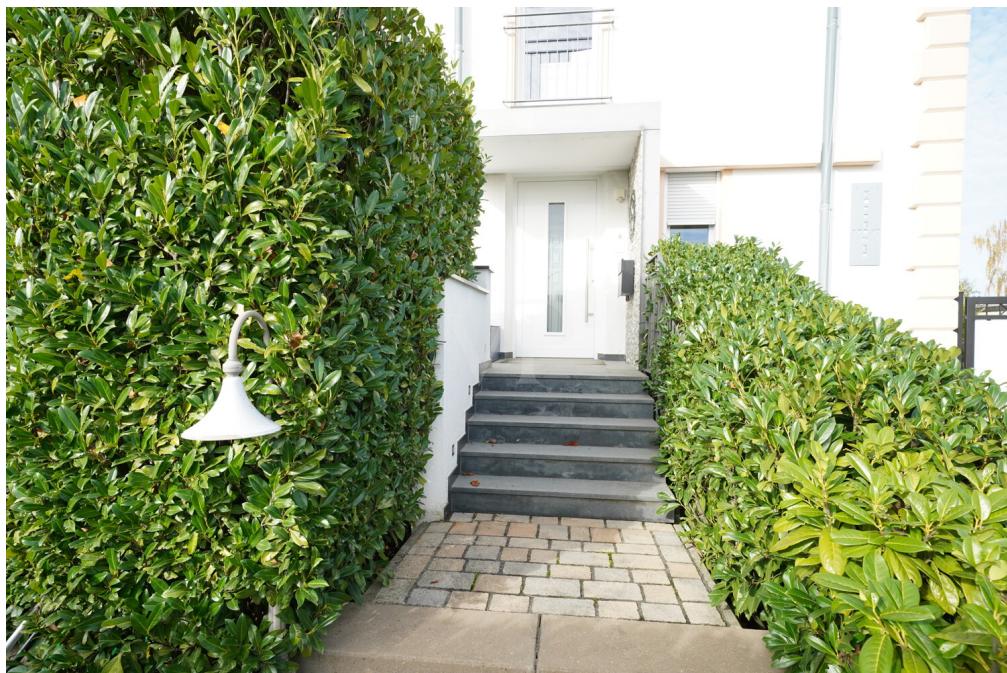
CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propriété



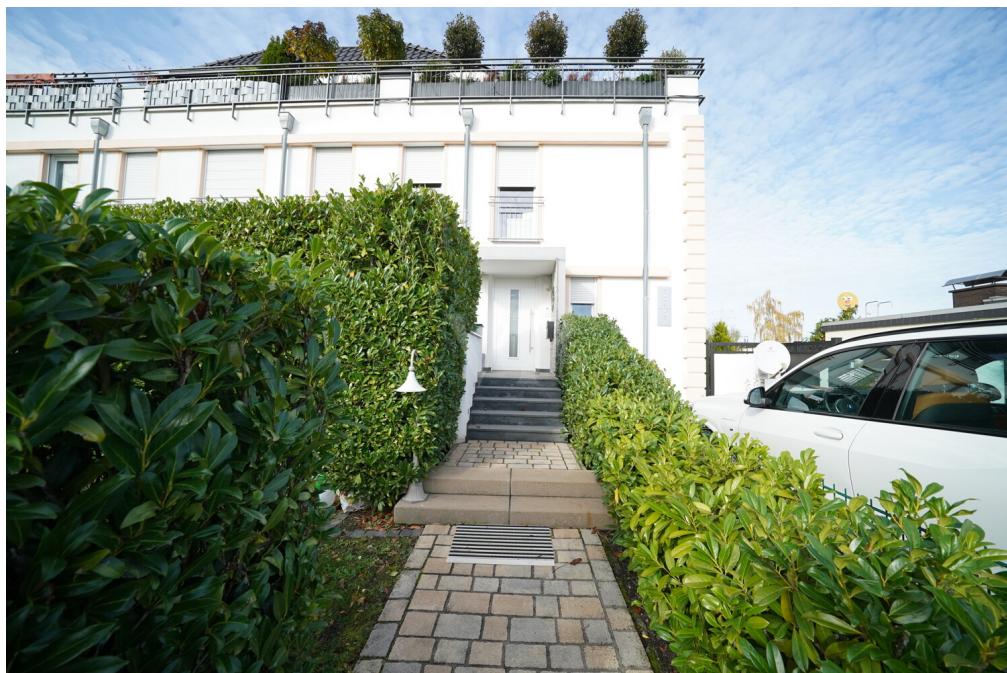
CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt**

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt**

## Une première impression

Ce spacieux appartement moderne offre environ 176 m<sup>2</sup> de surface habitable, constituant un lieu de vie particulièrement confortable et prestigieux. Situé au rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble collectif, l'appartement est en parfait état. Le mobilier, choisi avec soin et de grande qualité, privilégie le confort et le bien-être. Réparti sur deux niveaux, l'appartement allie le confort d'une maison à l'intimité et à la fonctionnalité d'un appartement. Il comprend quatre pièces, dont trois chambres et trois salles de bains modernes. Le cœur de l'appartement est un espace de vie ouvert comprenant un salon et une salle à manger, baigné de lumière naturelle grâce à ses baies vitrées et offrant un accès direct à la terrasse. La cuisine, équipée d'appareils haut de gamme, donne également accès à la terrasse, idéale pour recevoir en extérieur. La salle de bains principale, avec sa baignoire balnéo et sa spacieuse douche à l'italienne, est particulièrement remarquable. Exclusivité et confort se reflètent également dans les détails de la décoration intérieure, tels que les revêtements de sol de qualité, l'éclairage contemporain et les équipements sanitaires confortables. Toutes les salles de bains sont élégamment carrelées et offrent de nombreux rangements ainsi que des sèche-serviettes chauffants. L'élégante ardoise asiatique de la cage d'escalier constitue un point focal remarquable, soulignant le standing de l'appartement. Des solutions pratiques facilitent le quotidien, notamment l'accès direct à la buanderie et deux places de parking juste devant l'entrée, pour plus de commodité et de proximité. Le jardin attenant offre un bel espace, idéal pour les enfants ou pour se détendre après le travail. L'emplacement de la résidence offre un équilibre harmonieux entre commodités urbaines et tranquillité. Commerces, médecins et transports en commun sont facilement accessibles.

**CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt**

## Plus d'informations

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 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

**CODE DU BIEN: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt**

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