

Bad Nauheim

# Jövoorientált, új XL villa kiváló lakóövezetben Bad Nauheimben

VP azonosító: 24009039



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

VÉTELÁR: 2.190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 296 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 721 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Áttekintés

VP azonosító	24009039
Hasznos lakótér	ca. 296 m²
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	2025
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	2.190.000 EUR
Ház	Villa
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 34 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.09.2031
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	18.28 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Az ingatlan

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)



VP azonosító: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Az első benyomás

Örömmel mutatjuk be Önnek partnerünkkel, a Heinstadt and Reiss-szel közösen a három újonnan épült villa közül a legnagyobbat. Ez az előremutató, exkluzív Cube.Up villa tágas elrendezésével és magas színvonalú szolgáltatásaival nyugodt. A modern dizájn és a stílusos építészet kellemes lakókörnyezetet teremt, és tökéletesen kiegészíti a Cube.Up koncepciót. A villa egyik különlegessége a galéria kialakításának lehetősége az emeleten. A tágas terasz, amely csodálatos kilátást nyújt a kertre, opcionálisan integrált medencével is bővíthető. A villa bőséges helyet kínál gyermekes családok vagy párok számára, akik bőséges helyet szeretnének hobbiuk és vendégeik számára. A tágas szobák és a praktikus alaprajz kényelmes életteret teremtenek. Az ingatlan zöldövezeti elhelyezkedése kényelmes hozzáférést biztosít a tömegközlekedéshez és a közeli bevásárlóközpontokhoz. A környéket csendes lakóövezet jellemzi, amely ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a nyugodt életkörülményeket. Elrendezés: Földszint: - Eloszoba és gardrób - Amerikai konyha - Tágas nappali/étkező teraszkapcsolattal - Vendég WC zuhanyzóval - Kamra - Háztartási helyiség - Tároló/ Lift (opcionális) Első emelet: (Galéria lehetséges) - Eloszoba - Fürdőszoba természetes fénnel, zuhanyzóval és fürdőkáddal - 1. gyerekszoba - 2. gyerekszoba - 3. gyerekszoba - Dolgozószoba - Háztartási helyiség - Tároló/ Lift (opcionális) Tetőtéri szint: - Eloszoba - Tágas hálószoba gardróbbal és tetőterasz-kapcsolattal - Fürdőszoba természetes fénnel, zuhanyzóval és fürdőkáddal (esetleg szaunával) - Tároló/ Lift (opcionális) Egyéb: - Garázs - Parkolóhely - Opcionális felszereltség: pince, galéria, lift, fotovoltai rendszer, fali doboz, sauna, kandalló, medence

**VP azonosító: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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