

Bad Nauheim

## Nuova villa XL orientata al futuro in una posizione residenziale privilegiata a Bad Nauheim

**Codice oggetto: 24009039**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 296 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 721 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24009039	Prezzo d'acquisto	2.190.000 EUR
Superficie netta	ca. 296 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	In progetto
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2025	Superficie lorda	ca. 34 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	18.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.09.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

## Una prima impressione

Siamo lieti di presentarvi, insieme ai nostri partner Heinstadt e Reiss, la più grande delle tre ville di nuova costruzione. Questa villa Cube.Up, all'avanguardia e di lusso, colpisce per la sua ampia metratura e le finiture di alta qualità. Il design moderno e l'architettura elegante creano un ambiente abitativo piacevole e si integrano perfettamente con il concept Cube.Up. Un punto di forza della villa è la possibilità di installare una galleria al piano superiore. L'ampia terrazza, che offre una magnifica vista sul giardino, può essere arricchita opzionalmente con una piscina integrata. La villa offre ampio spazio per una famiglia con bambini o per coppie che desiderano molto spazio per i propri hobby e ospiti. Gli ambienti spaziosi e la planimetria pratica creano un'esperienza abitativa confortevole. La posizione verdeggIANte della proprietà offre un comodo accesso ai mezzi pubblici e ai negozi nelle vicinanze. La zona circostante è caratterizzata da un tranquillo quartiere residenziale, ideale per famiglie o coppie che apprezzano un'atmosfera di vita rilassata. Disposizione: Piano terra: - Ingresso e guardaroba - Cucina a pianta aperta - Ampia zona soggiorno/pranzo con accesso alla terrazza - WC per gli ospiti con doccia - Dispensa - Lavanderia - Ripostiglio/Ascensore opzionale Primo piano: (possibilità di galleria) - Corridoio - Bagno con luce naturale, doccia e vasca - Camera da letto per bambini 1 - Camera da letto per bambini 2 - Camera da letto per bambini 3 - Studio - Lavanderia - Ripostiglio/Ascensore opzionale Piano attico: - Ingresso - Ampia camera da letto principale con cabina armadio e accesso alla terrazza sul tetto - Bagno con luce naturale, doccia e vasca (possibilmente con sauna) - Ripostiglio/Ascensore opzionale Altro: - Garage - Posto auto - Caratteristiche opzionali: cantina, galleria, ascensore, impianto fotovoltaico, wallbox, sauna, camino, piscina

**Codice oggetto: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## Tutto sulla posizione

In allerbester 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.

**Codice oggetto: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

**Codice oggetto: 24009039 - 61231 Bad Nauheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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