

Bad Nauheim

# Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Dichterviertel am Park

*Codice oggetto: 25009043*



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.120 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25009043 - 61231 Bad Nauheim

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

Codice oggetto: 25009043 - 61231 Bad Nauheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25009043
Superficie netta	ca. 80 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2001

Prezzo d'affitto	1.120 EUR
Costi aggiuntivi	280 EUR
Appartamento	Piano
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25009043 - 61231 Bad Nauheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	12.06.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	106.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25009043 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25009043 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25009043 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25009043 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25009043 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25009043 - 61231 Bad Nauheim**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Etagenwohnung präsentiert sich als attraktives Zuhause für Familien und Paare, die Komfort, Funktionalität sowie eine familienfreundliche Umgebung schätzen. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer, lässt sich hier modernes Wohnen in einer der besten Lagen der Stadt realisieren.

Das im Jahr 2001 in massiver Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus überzeugt durch zeitgemäße Architektur mit klassischem Satteldach und steht für klassische Beständigkeit. Die ruhige Lage bietet zugleich eine hervorragende Anbindung an das städtische Umfeld, sodass Einkaufs- sowie Freizeitmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten bequem erreichbar sind. Hier profitieren Sie von einer Umgebung, die Urbanität und erholsames Wohnen geschickt verbindet.

Im Inneren der Wohnung empfängt Sie ein durchdachter Grundriss: Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Lebensmittelpunkt, wobei große Fenster für eine freundliche Atmosphäre sorgen. Die mit Parkett ausgestatteten Böden unterstreichen das gepflegte Erscheinungsbild und sorgen für eine angenehme Wohnqualität. Die beiden Schlafzimmer sind separat vom Wohnbereich zugänglich, was individuelle Rückzugsmöglichkeiten schafft.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Die Außenanlage wurde im Jahr 2021 neu angelegt.  
Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bietet weiteren Stauraum.

Aufteilung:

- Eingangsbereich
- Wohnzimmer mit Austritt auf den Balkon
- Schlafzimmer
- Küche
- Kinderzimmer
- Bad mit Dusche und Wanne

**Codice oggetto: 25009043 - 61231 Bad Nauheim**

## Tutto sulla posizione

Bad Nauheim ist eine traditionsreiche Kurstadt mit einer stabilen und wohlhabenden Gemeinschaft, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet ein besonders attraktives Lebensumfeld schafft. Die Stadt verbindet auf einzigartige Weise den Charme einer grünen, ruhigen Umgebung mit einer exzellenten Anbindung an Frankfurt, was sowohl berufliche Flexibilität als auch eine hohe Lebensqualität garantiert. Das überdurchschnittlich gute Sicherheitsniveau und die nachhaltige Stadtentwicklung unterstreichen die Attraktivität Bad Nauheims als Wohnort für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

Die familienfreundliche Atmosphäre der Stadt zeigt sich besonders in der Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen und einer umfassenden medizinischen Versorgung. Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie renommierte Schulen wie die Sankt Lioba Schule und die Solgrabenschule sowie zahlreiche Kindergärten, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung Ihrer Kinder gewährleisten. Die Nähe zur Theodora-Konitzky-Akademie und weiteren Bildungseinrichtungen bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für eine langfristige Bildungsplanung. Für die Gesundheit Ihrer Familie stehen zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Umgebung bereit, darunter die Taunus-Apotheke und das Reha-Zentrum Bad Nauheim-Taunus-Klinik, die Sie in nur wenigen Gehminuten erreichen.

Auch die Freizeitgestaltung kommt in Bad Nauheim nicht zu kurz: Zahlreiche Parks und Spielplätze wie der Ludwigsplatz und der Gesundheitsgarten laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein, während Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote wie das Theater am Park eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung für Groß und Klein ermöglichen. Für den täglichen Bedarf befinden sich Supermärkte und kleine Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung, sodass Sie alles Wichtige bequem erreichen können. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Buslinien an der Frankfurter Straße und dem Bahnhof Bad Nauheim Nord in nur fünf Minuten zu Fuß, sorgt für eine stressfreie Mobilität im Alltag.

Für Familien, die ein sicheres, gesundes und lebendiges Umfeld suchen, bietet Bad Nauheim eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, exzellenter Infrastruktur und einer herzlichen Gemeinschaft. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.



**Codice oggetto: 25009043 - 61231 Bad Nauheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Codice oggetto: 25009043 - 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)