

Niddatal / Ilbenstadt

Esclusivo appartamento al piano rialzato a Niddatal-Ilbenstadt

Codice oggetto: 25009036



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 720.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176,33 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

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

Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25009036
Superficie netta	ca. 176,33 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	720.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 11 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	31.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.01.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



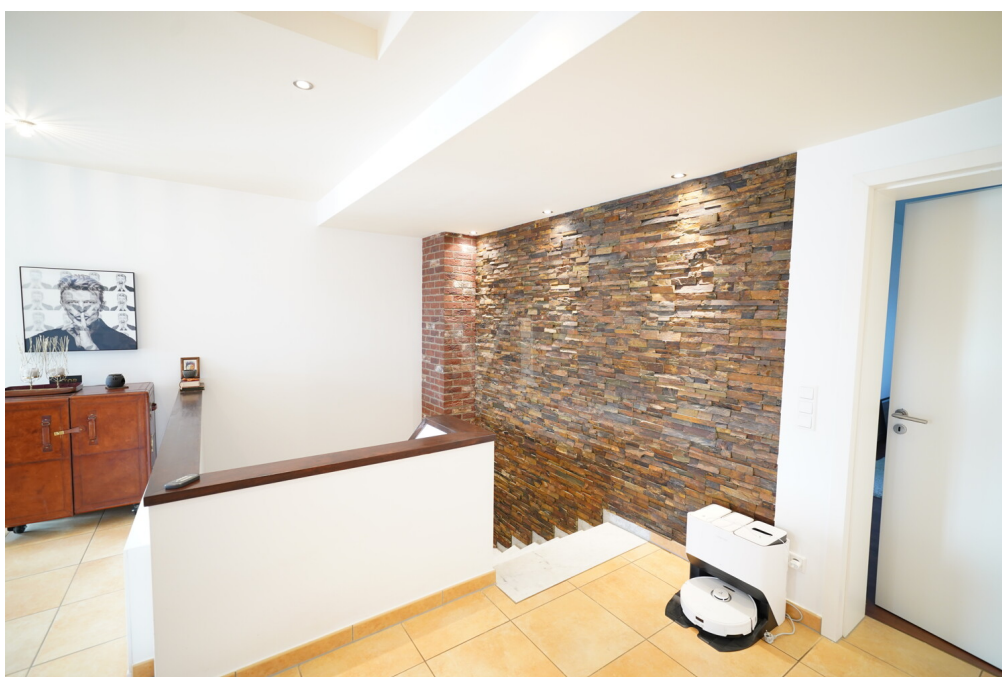
Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



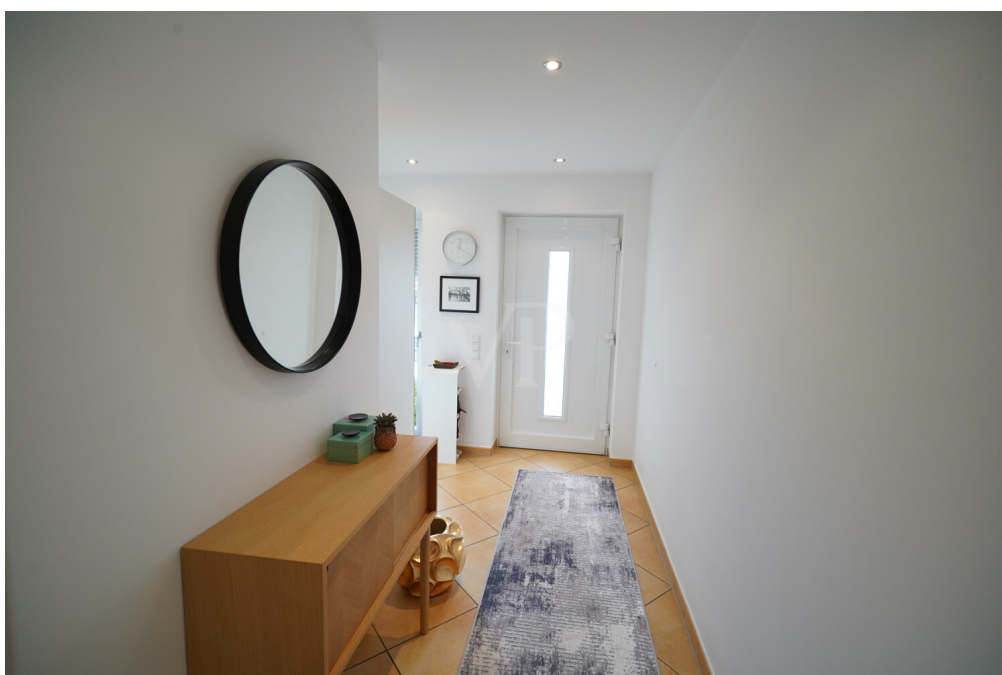
Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

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

Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

Una prima impressione

Questo spazioso e moderno appartamento offre circa 176 m² di superficie abitabile, offrendo una casa particolarmente confortevole e prestigiosa. Situato al piano rialzato di un edificio plurifamiliare, l'appartamento è in condizioni impeccabili e perfette. L'arredamento è stato scelto con cura e di alta qualità, dando priorità al comfort abitativo e al benessere. Disposto su due piani, l'appartamento combina la sensazione di generosità di una casa con la privacy e l'efficienza di un appartamento. Sono disponibili quattro stanze in totale, tra cui tre camere da letto e tre bagni moderni. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno e pranzo open space, che beneficia di abbondante luce naturale grazie alle finestre a tutta altezza e offre accesso diretto alla terrazza. La cucina vanta una moderna cucina attrezzata con elettrodomestici di alta gamma e offre accesso diretto alla terrazza, ideale per intrattenere gli ospiti all'aperto. Il bagno padronale, dotato di vasca idromassaggio e ampia cabina doccia, è particolarmente degno di nota. Esclusività e comfort si riflettono anche nei dettagli del design degli interni, tra cui pavimenti di alta qualità, illuminazione moderna e sanitari confortevoli. Tutti i bagni sono piastrellati con gusto e offrono ampi spazi per riporre gli oggetti e scaldasalviette. L'elegante ardesia asiatica nella tromba delle scale funge da suggestivo punto focale, sottolineando l'alta qualità dell'appartamento. Soluzioni studiate per la vita quotidiana includono l'accesso diretto alla lavanderia e due posti auto proprio fuori dalla porta, garantendo comodità e brevi distanze. Il giardino adiacente offre ampio spazio, ideale per i bambini o per rilassarsi dopo il lavoro. La posizione dell'immobile offre un piacevole equilibrio tra servizi urbani e vita tranquilla. Negozi per le necessità quotidiane, medici e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili.

Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 31.00 kwh/(m²*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 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: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com