

Niddatal / Ilbenstadt

Exklusive Hochparterre-Wohnung in 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	ELECTRICITY	Consumo finale di energia	31.00 kWh/m ² a
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



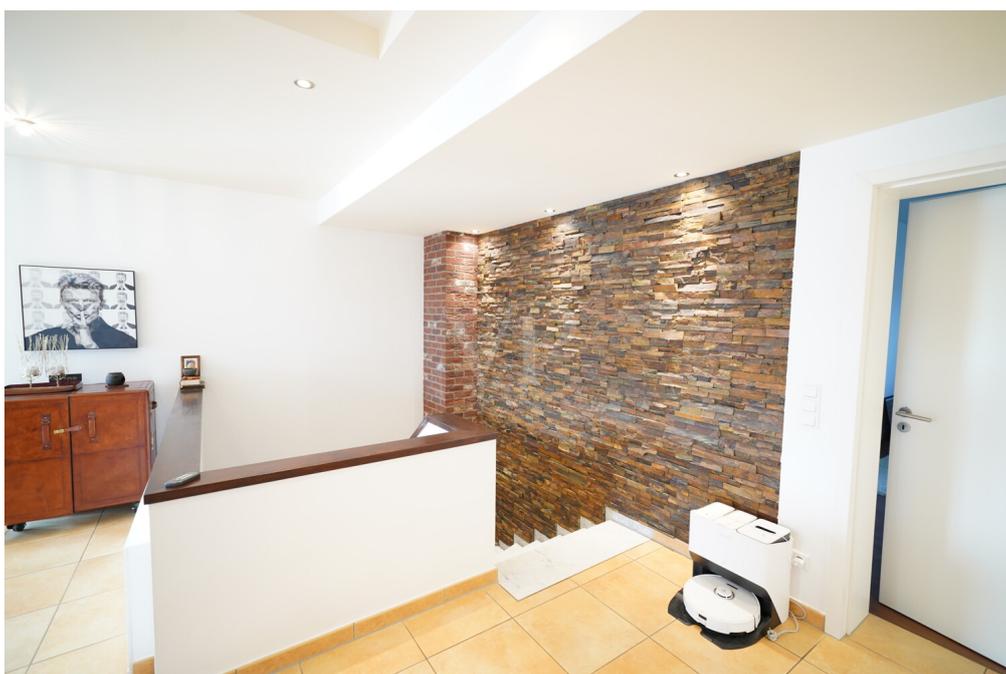
Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

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



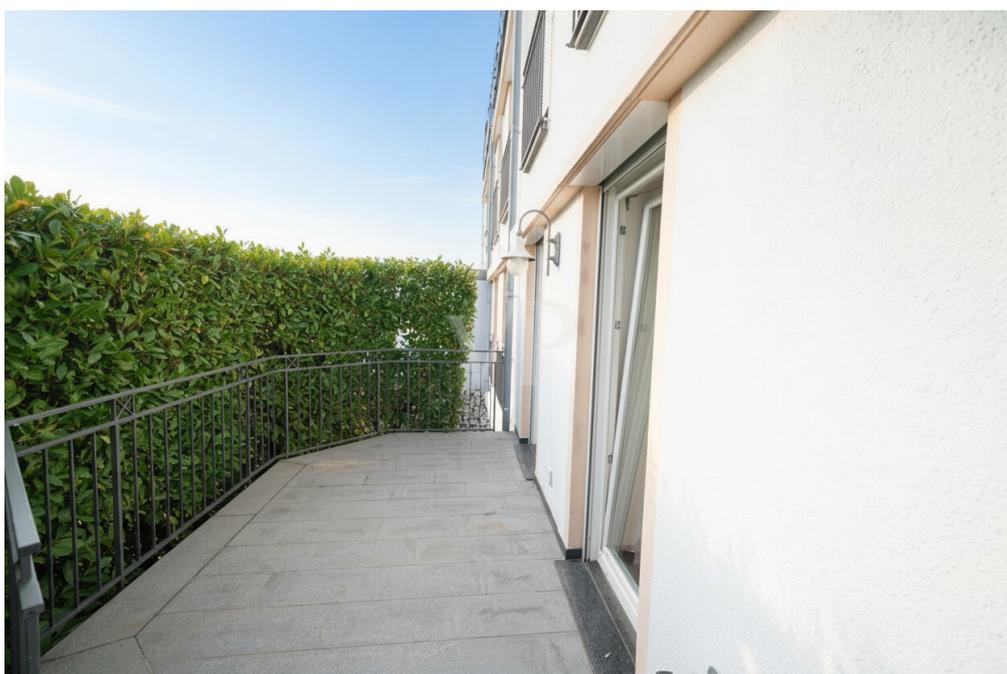
Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

La proprietà



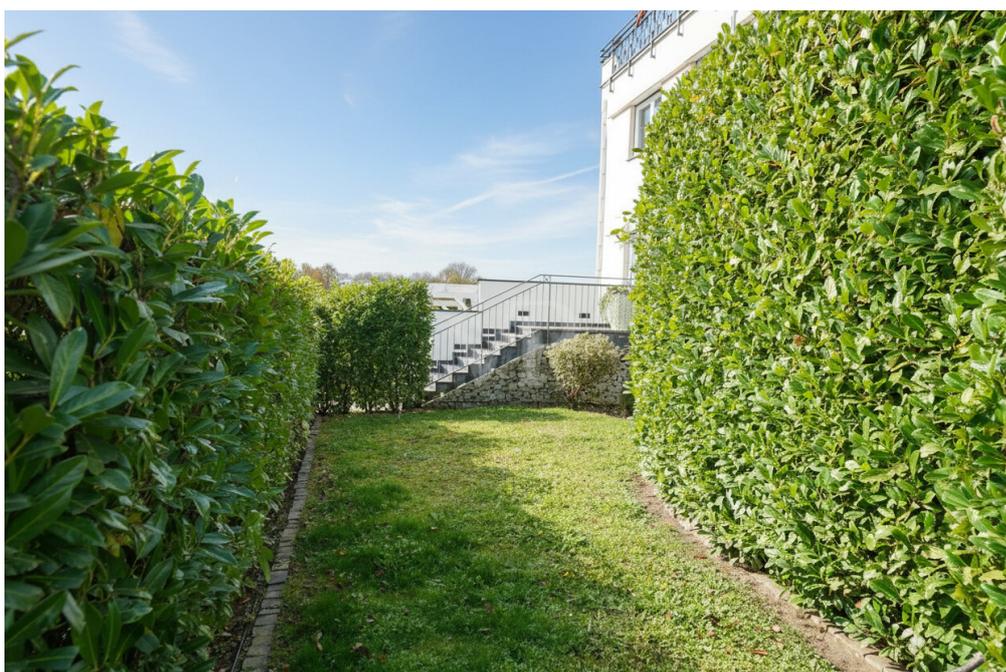
Codice oggetto: 25009036 - 61194 Niddatal / Ilbenstadt

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



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

Diese großzügige, moderne Wohnung bietet auf ca. 176 m² Wohnfläche ein besonders komfortables und repräsentatives Zuhause. Als Hochparterre-Objekt eines Mehrfamilienhauses befindet sich die Wohnung in einem neuwertigen, überaus gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist durchdacht und hochwertig gewählt, um Wohnqualität und Wohlbefinden in den Vordergrund zu stellen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verbindet so das großzügige Raumgefühl eines Hauses mit der Privatsphäre und Effizienz einer Wohnung. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer und drei modern ausgestattete Badezimmer. Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fensterfronten viel Tageslicht erhält und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet.

Die Küche überzeugt mit einer modernen Einbauküche, die mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist und direkten Zugang auf die Terrasse ermöglicht – ideal für gesellige Abende im Freien. Ein besonderes Augenmerk verdient das Masterbad mit einer Whirlpool-Badewanne sowie einer großzügigen Walk-in-Dusche.

Exklusivität und Wohnkomfort spiegeln sich auch in den Ausstattungsdetails wider: unter anderem hochwertige Bodenbeläge, eine moderne Lichtgestaltung und komfortable Sanitärausstattung. Alle Bäder sind geschmackvoll gefliest und bieten großzügige Ablageflächen sowie Handtuchheizkörper. Im Treppenbereich findet sich eleganter asiatischer Schiefer, der als besonderer Blickfang dient und die Wertigkeit der Wohnung unterstreicht.

Durchdachte Lösungen für den Alltag bieten der direkte Zugang zur Waschküche sowie zwei Pkw-Stellplätze direkt vor der Tür, die für Komfort sorgen und kurze Wege garantieren. Der angrenzende Garten schenkt reichlich Platz – ideal für Kinder oder entspannte Stunden nach Feierabend.

Die Lage der Immobilie ermöglicht eine angenehme Balance zwischen urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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 Handelsregisterauszugs, 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