

Bad Nauheim

## Sonnige 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss

*Codice oggetto: 25009042*



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.360 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

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

Codice oggetto: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25009042	Prezzo d'affitto	1.360 EUR
Superficie netta	ca. 86 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	366 EUR
Vani	3	Appartamento	Piano terra
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2021	Superficie linda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 80 EUR (Affitto)	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.06.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



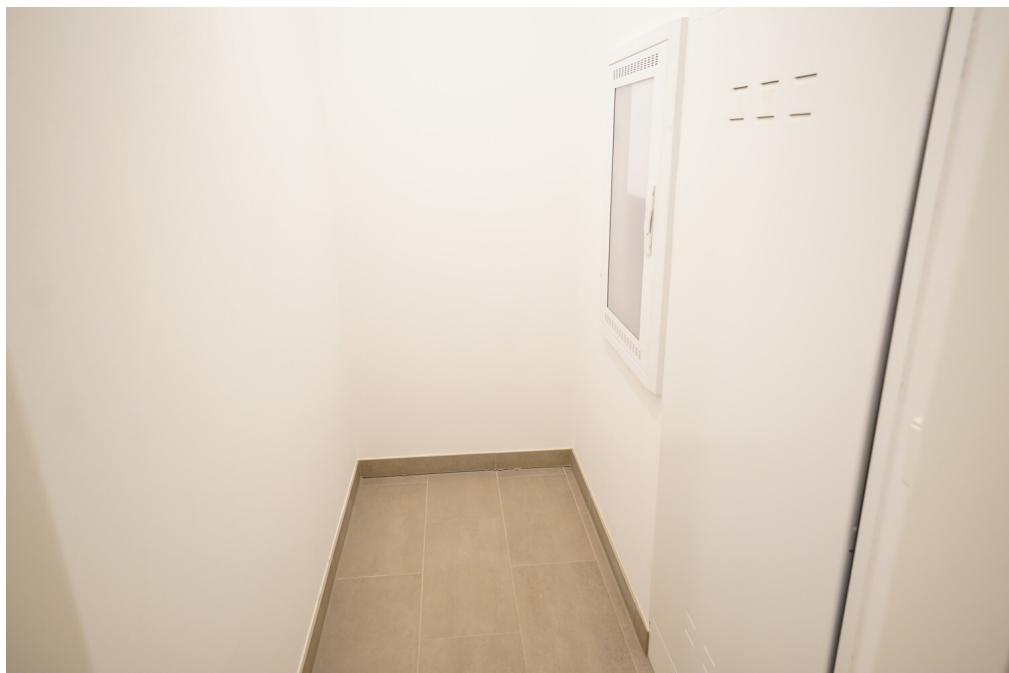
Codice oggetto: 25009042 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25009042 - 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: 25009042 - 61231 Bad Nauheim**

## Una prima impressione

Diese sonnige 3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung befindet sich im Erdgeschoß eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2021 in Bad Nauheim-Süd. Auf rund 86 Quadratmeter Wohnfläche bietet sie stilvollen Wohnkomfort in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage - ideal für Singles, Paare oder Senioren, die Wert auf Qualität und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine offene Raumgestaltung und die große Fensterfront, die für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgt. Die hochwertige Einbauküche ist bereits vollständig ausgestattet- mit Herd, Kühlschrank und Dunstabzugshaube- fügt sie sich harmonisch in den modernen Wohnbereich ein. Vom Wohn- und Schlafzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse.

Der hochwertige Parkettboden und die Fußbodenheizung schaffen ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnung ist bequem erreichbar- ein moderner Aufzug verbindet alle Etagen vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss und sorgt so für höchsten Wohnkomfort. Auch für Senioren ist die Wohnung damit optimal geeignet. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses Angebot ab.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Berufstätige in einem festen Arbeitsverhältnis oder Rentner (max. 2 Personen).

Aufteilung:

- Entrée
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche inkl. Einbauküche und Austritt auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit Dusche
- Abstellraum

Sonstiges:

- Tiefgaragenstellplatz (à 85€/ monatlich)
- Kellerraum/Fahrradkeller

**Codice oggetto: 25009042 - 61231 Bad Nauheim**

## Tutto sulla posizione

Die Lage in Bad Nauheim- Süd verbindet Ruhe und Zentrumsnähe auf ideale Weise. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und der Kurpark sind nur wenige Minuten entfernt. Auch die Verkehrsanbindung Richtung Frankfurt, Gießen und Friedberg sind hervorragend.

Bad Nauheim zeichnet sich als traditionsreiche Kurstadt mit einer stabilen und wohlhabenden Gemeinschaft aus, die durch kontinuierliches Wachstum geprägt ist. Die exzellente Infrastruktur, die unmittelbare Nähe zu Frankfurt im Herzen des Rhein-Main-Gebiets sowie die schnelle Anbindung an die A5 schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Senioren, junge Paare und Singles, die Wert auf ein sicheres und lebenswertes Umfeld legen. Die Stadt verbindet auf harmonische Weise urbanen Komfort mit naturnaher Ruhe, was das tägliche Leben bereichert und vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet.

Die familien-, senioren- und junge Paare- sowie singlesfreundliche Atmosphäre zeigt sich besonders in den grünen und ruhigen Wohnlagen, die durch eine hohe Sicherheit und eine starke Gemeinschaft geprägt sind. Hier finden Familien, Senioren, junge Paare und Singles ein Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen können, ältere Menschen ihre Lebensqualität erhalten und junge Erwachsene ihren persönlichen Freiraum genießen dürfen. Die nachhaltige Stadtentwicklung und der Fokus auf moderne, barrierefreie Wohnkonzepte unterstreichen die Zukunftsorientierung des Standorts.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die das Leben bereichern: Kindergärten wie das „Kita Auenland“ sind in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen, darunter die Stadtschule an der Wilhelmskirche und die Ernst-Ludwig-Schule, bequem in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie „Deutergablen“ in nur zwei Minuten Fußweg und dem Bahnhof „Bad Nauheim Nord“ in etwa 19 Minuten zu Fuß, erleichtert den Alltag spürbar. Für die Gesundheit von Familien, Senioren, jungen Paaren und Singles sorgen renommierte Kliniken und Fachärzte, wie die Sportklinik Bad Nauheim, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Apotheken und Facharztpraxen in fußläufiger Entfernung. Freizeit und Erholung finden alle Generationen in den nahegelegenen Parks, wie dem Südpark Bad Nauheim, der in sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie auf den vielfältigen Spielplätzen und im Sportpark, die alle innerhalb von fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenter Infrastruktur, der optimalen

Anbindung an die A5 und vielfältigen Freizeitangeboten macht Bad Nauheim zu einem idealen Wohnort für Familien, Senioren, junge Paare und Singles, die Wert auf eine harmonische und zukunftssichere Lebensqualität legen. Hier wächst die nächste Generation in einem liebevollen und gut vernetzten Umfeld auf, ältere Menschen finden Geborgenheit und Lebensfreude, und junge Erwachsene erleben ein lebendiges und vielfältiges Wohngefühl – ein Ort, an dem sich alle wirklich zuhause fühlen können.

**Codice oggetto: 25009042 - 61231 Bad Nauheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.6.2031.

Endenergiebedarf beträgt 22.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

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.

**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 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.

**Codice oggetto: 25009042 - 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)