Bad Nauheim

Neubauerstbezug mit Terrasse und Garten in bester Lage

Objektnummer: 25009009

KAUFPREIS: 660.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 82,95 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 536 m²

Objektnummer: 25009009 - 61231 Bad Nauheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25009009 - 61231 Bad Nauheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25009009
Wohnfläche	ca. 82,95 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	660.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 0% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 27 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25009009 - 61231 Bad Nauheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	19.09.2031
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	18.28 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25009009 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25009009 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25009009 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25009009 - 61231 Bad Nauheim

Ein erster Eindruck

Gemeinsam mit unserem Partner Heinstadt und Reiss präsentieren wir Ihnen dieses Neubauprojekt der Extraklasse. In kleinster Eigentümergemeinschaft (2 WE) entsteht diese exklusive Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten, welche modernes Wohnen und Nachhaltigkeit mit Blick in die Zukunft kombiniert. Es erwartet Sie eine moderne und zeitlose Architektur mit offenen und lichtdurchfluteten Räumen. Besonderes Augenmerk wurde auf die nachhaltige Bauweise gelegt, was nicht nur ökologische Vorteile bringt, sondern auch langfristig zur Senkung der Betriebskosten beitragen kann. Das Haus in Planung wird nach neuesten energetischen Standards errichtet und bietet somit ein zukunftssicheres Zuhause. Die elegante Neubau-Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei geräumigen Zimmern, offner Küche, Tageslichtbad und Abstellraum. Die Räumlichkeiten werden mit einem einheitlichen Parkettboden (auf Wunsch auch anderer Bodenbelag mgl.) sowie einer Fußbodenheizung ausgestattet sein, die für ein angenehmes Raumempfinden sorgt. Die Lage der Wohnung bietet eine ruhige Umgebung, dennoch ist eine gute Anbindung an die Stadt vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in nächster Nähe. Aufteilung: Erdgeschoss: - Entrée mit Garderobe - großzügiger Wohn-/Essbereich mit Austritt auf die Terrasse und in den Garten - Schlafzimmer - Tageslichtbad mit Wanne und Dusche - Arbeits- oder Kinderzimmer - Abstellraum Sonstiges: - Hauswirtschaftsraum - 2 PKW-Stellplätze - auf Wunsch Wallbox

Objektnummer: 25009009 - 61231 Bad Nauheim

Alles zum Standort

In allerbester Lage am grünen Stadtrand befindet sich dieses Baugrundstück für unsere drei 2-Familienhäuser. 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.

Objektnummer: 25009009 - 61231 Bad Nauheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 18.28 kwh/(m²*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 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.

Objektnummer: 25009009 - 61231 Bad Nauheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7 Bad Nauheim
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com