Bad Nauheim

Neubauerstbezug mit Terrasse und Garten in bester Lage

Property ID: 25009008

PURCHASE PRICE: 660.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 83,72 m^2 • **ROOMS:** 2 • **LAND AREA:** 536 m^2

Property ID: 25009008 - 61231 Bad Nauheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25009008 - 61231 Bad Nauheim

At a glance

Property ID	25009008
Living Space	ca. 83,72 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2025
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	660.000 EUR
Condition of property	Projected
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 27 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25009008 - 61231 Bad Nauheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	19.09.2031
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	18.28 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25009008 - 61231 Bad Nauheim

The property

Property ID: 25009008 - 61231 Bad Nauheim

The property

Property ID: 25009008 - 61231 Bad Nauheim

The property

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

Property ID: 25009008 - 61231 Bad Nauheim

A first impression

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 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 Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt zwei geräumigen Zimmern, offener Küche und Tageslichtbad sowie 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 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 inklusive offener Küche mit Austritt auf die Terrasse und in den Garten
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Schlafzimmer
- Abstellraum

Sonstiges:
- Hauswirtschaftsraum
- 2 PKW-Stellplätze
- auf Wunsch Wallbox

Property ID: 25009008 - 61231 Bad Nauheim

All about the location

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.

Property ID: 25009008 - 61231 Bad Nauheim

Other information

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.

Property ID: 25009008 - 61231 Bad Nauheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim
Tel.: +49 6032 - 92 526 0
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com