

Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

# Exklusive Penthouse-Wohnung mit unverbaubarem Blick über den Frauenwald

????????? ??????????: 25009001



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

????? ?????????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 164,6 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 25009001 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25009001 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

?? ??? ??????

|                      |                                   |               |               |
|----------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| ???????? ??????????  | 25009001                          | ????? ??????? | 995.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 164,6 m <sup>2</sup>          | ????????????  | ???????       |
| ?????????            | 3                                 | ?????????     | ???????       |
| ???????????? ???     | 2                                 | ????????????  |               |
| ???????????          |                                   | ???????       | ?????????, WC |
| ????????????         | 2                                 |               | ????????????? |
| ????? ?????????????  | 2024                              |               |               |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????                     |               |               |
|                      | ?????????, 27500<br>EUR (???????) |               |               |

???????? ??????????: 25009001 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

????????????? ???? ????????

|                     |               |                      |                            |
|---------------------|---------------|----------------------|----------------------------|
| ???????????         | ????????????? | ?????????????????    | BEDARF                     |
| ???????????         | ???????????   | ???????????          |                            |
| ????? ????????????  | ELECTRICITY   | ????????? ????????   | 28.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????????     | 28.02.2034    | ???????????????      |                            |
| ??????????????????? |               | ???????????????      | A+                         |
| ????????? ???       |               | ?????????????????    |                            |
| ????? ????????????  | ???????       | ???????????????      |                            |
|                     |               | ????? ?????????????? | 2024                       |
|                     |               | ?????????? ?? ??     |                            |
|                     |               | ???????????????      |                            |
|                     |               | ???????????????????  |                            |

??????? ???????: 25009001 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

?? ????????



??????? ???????: 25009001 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

?? ????????



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)

??????? ???????: 25009001 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Das architektonische Konzept dieser Immobilie verbindet modernste Ausstattung mit großzügigem Wohnkomfort.

Auf circa 165qm Wohnfläche schaffen hochwertige Materialien und die durchdachte Innenraumgestaltung eine besondere Atmosphäre.

Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem von der Tiefgarage direkt in Ihre Wohnung. Die Diele führt Sie in die helle Küche, bei der Sie in der Gestaltung mitwirken können. Angrenzend befindet sich der offene Wohn-Essbereich, von dem Sie Zutritt auf die 35qm große Süd-Terrasse haben. Hier können Sie den unverbaubaren Blick zum Frauenwald genießen.

Der separate Schlafbereich mit Ankleide und einem geschmackvoll gestalteten Badezimmer mit Wanne und Dusche bietet einen ganz persönlichen Rückzugsort.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden ausgestattet. Bodentiefe Fenster sorgen überall für lichtdurchflutete Räume. Ein Bodenbelag ist aktuell noch frei wählbar.

Zugehörig zur Penthousewohnung sind ein Kellerraum und ein ca. 70qm großer Spitzboden, der als zusätzliche Abstellfläche dient.

Die aufeinander abgestimmten Materialien und Farben der Außenanlage schließen das harmonische Gesamtbild ab.

Aufteilung:

- Diele
- Gäste-/ Kinderzimmer
- offene Küche mit Austritt zur Terrasse
- Wohn- und Essbereich mit Austritt zur Terrasse
- Dusch-WC
- Hauswirtschaftsraum
- Badezimmer mit Dusche und Wanne, Austritt zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Ankleide und Büroecke

Sonstiges:

- Kellerraum
- Spitzboden
- Tiefgaragenstellplatz möglich



???????? ??????????: 25009001 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in Nieder-Mörlen, Bad Nauheims größtem Stadtteil. Die Kurstadt ist durch ihr ausgezeichnetes medizinisches, kulturelles und auch sportliches Angebot als Wohnort sehr bekannt und beliebt. Die Innenstadt erreicht man bequem in wenigen Minuten.

Im Ortsteil selbst befinden sich Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe. Außerdem besticht Nieder-Mörlen durch die vielseitige, umliegende Natur.

Verkehrsanbindung:

Nieder-Mörlen verfügt über eine Auf- und Abfahrt zur Bundesautobahn A5 durch Ober-Mörlen. Über diese gelangt man zügig nach Frankfurt am Main, indem man circa 40 km in Richtung Süden fährt. Die Bundesstraße 275 liegt im Westen und die Bundesstraße 3 liegt im Norden des Stadtteils.

Durch eine Busverbindung ist Nieder-Mörlen hervorragend an Bad Nauheim und Friedberg angebunden.

??????? ???????: 25009001 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.2.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 28.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
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.

???????? ??????????: 25009001 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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