

Bad Nauheim

# Charmante Altbauwohnung in Stadtrandlage

Objektnummer: 23009047b



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

**KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 23009047b - 61231 Bad Nauheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23009047b - 61231 Bad Nauheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	23009047b	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23009047b - 61231 Bad Nauheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	167.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.01.2033	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23009047b - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 23009047b - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23009047b - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23009047b - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 23009047b - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 23009047b - 61231 Bad Nauheim

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1900 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110 qm. Die hohen Decken verleihen dem Altbau ein großzügiges Ambiente und betonen den Charme des Altbaus. Die kleine Eigentümergemeinschaft sorgt für eine angenehme Nachbarschaft und ein harmonisches Zusammenleben. Die erst kürzlich renovierte Fassade des Hauses, verleiht dem Haus ein attraktives Erscheinungsbild. Die Küche ist mit einer praktischen Abstellkammer versehen, die zusätzlichen Stauraum bietet und die Organisation erleichtert. Ein kleiner Balkon ermöglicht entspannte Momente im Freien. Die Wohnung ist mit einer eigenständigen Heizungsanlage ausgestattet, die eine individuelle und effiziente Nutzung ermöglicht. Ein vorhandener Kfz-Stellplatz im Innenhof bietet eine bequeme Parkmöglichkeit direkt am Wohnort. Zusätzlich sind ein Waschkeller und ein separater Kellerraum sowie ein Fahrradkeller vorhanden. Aufteilung: - Flur - Küche mit angrenzender Speisekammer - Kinderzimmer - Esszimmer - Wohnzimmer - Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon - Badezimmer

Objektnummer: 23009047b - 61231 Bad Nauheim

## Alles zum Standort

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: 23009047b - 61231 Bad Nauheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 167.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 23009047b - 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](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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