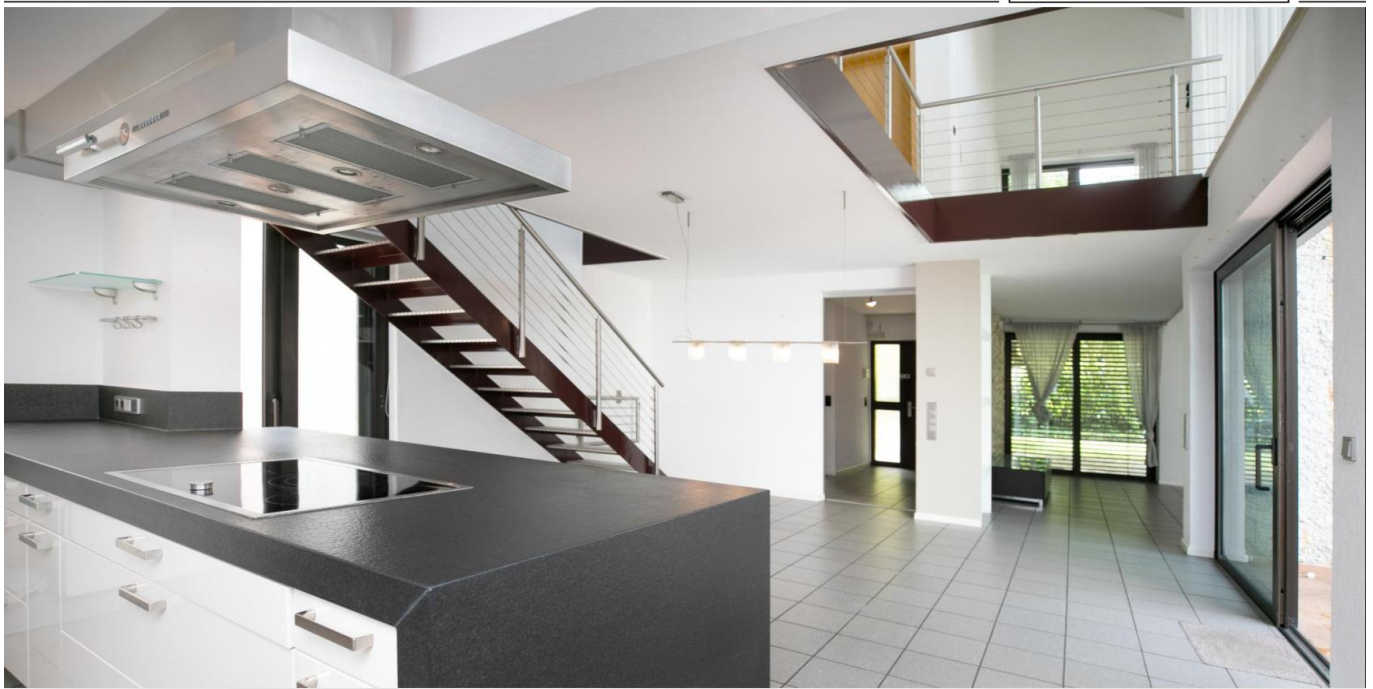


Nauheim

# Exklusives Architektenhaus mit Einliegerwohnung in Waldrandlage

Objektnummer: 24059012



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

**KAUFPREIS: 970.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 302 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 670 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

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

Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24059012
Wohnfläche	ca. 302 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1984
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	970.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	109.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986



Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

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



Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)



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

Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Ein erster Eindruck

In idyllischer Waldrandlage befindet sich dieses freistehende Architektenhaus, welches durch seinen außergewöhnlichen Grundriss, seine Großzügigkeit und luxuriöse Ausstattung besticht. Insgesamt stehen rund 300 qm repräsentative Wohnfläche zur Verfügung, die sich über 3 Etagen verteilt. Das Erdgeschoss folgt überwiegend einem offenen Raumkonzept. Hier gehen der Wohn-/ Essbereich mit Kaminecke und die offene Küche mit Kochinsel auf einer Fläche von ca. 75 qm fließend ineinander über. Flankiert wird dieser Bereich von 2 Atriumhöfen, die von außen nicht einsehbar sind. Hiervon ist 1 Atrium in Form eines Wintergartens überdacht. Architektonische Besonderheit des Hauses ist der offene Luftraum, der sich zentral vom Erdgeschoss über alle Etagen bis hinauf zum Dach erstreckt. Imposant ist der Blick von den Galerien der beiden oberen Etagen hinab in den Wohn-/ Essbereich. Fußbodenheizung auf allen Etagen, Klimaanlage in sämtlichen Schlafzimmern, eine zentrale Staubsaugeranlage und elektrische Lamellenjalousien sind nur ein Teil der hochwertigen Ausstattung. Die Immobilie verfügt über eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang von außen. Diese besteht aus einem großen Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche, einem Tageslicht-Duschbad, einer Galerie und einer kleinen Terrasse. Aufgrund fortlaufender Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie in absolut zeitgemäßem Zustand. Eine Doppelgarage und eine Einzelgarage, jeweils mit direktem Hauszugang komplettieren diese Immobilienofferte. Wenn Sie auf der Suche nach einer repräsentativen Immobilie in naturnaher Lage, am Rande eines Naturschutzgebietes, mit hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert inmitten des Rhein-Main-Gebiets sind, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Die Immobilie kann nach Absprache kurzfristig übergeben werden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Ausstattung und Details

- freistehendes Architektenhaus
- Waldrandlage
- fortlaufend saniert und modernisiert
- Einliegerwohnung
- extravaganter Grundriss mit offenem Raumkonzept
- Gäste-WC
- 3 Tageslichtbäder
- mehreren Galerien
- offene Küche (Siematic) mit Kochinsel und Weinkühlschrank
- teilweise 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung auf allen Etagen
- Klimaanlage in sämtlichen Schlafzimmern
- Kamin
- zentrale Staubsaugeranlage
- zwei Atrien
- elektrische Lamellenjalousien
- Alarmanlage
- Doppelgarage + Einzelgarage, jeweils mit direktem Hauszugang

**Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim**

## Alles zum Standort

Nauheim, eine Gemeinde mit derzeit circa 11.000 Einwohnern, liegt nordwestlich der Kreisstadt Groß-Gerau und südlich der Stadt Rüsselsheim an der Grenze zum Hessischen Ried. Bekannt ist Nauheim durch die Fertigung von Musikinstrumenten und der seit 1970 durchgeführten Nauheimer Musiktage. Nauheim ist Teil der Stadtregion Frankfurt am Main. Die Infrastruktur ist hervorragend. So verfügt der Ort über einen Bahnhof mit Anschlussmöglichkeiten an Darmstadt, Mainz oder Wiesbaden. Daneben bietet Nauheim auch Busverbindungen zu weiterführenden Schulen in die Nachbarstädte. Mehrere Bundesautobahnanschlüsse befinden sich nur wenige Kilometer entfernt. Somit sind sowohl der Frankfurter Flughafen, als auch die Main-Metropole Frankfurt schnell erreichbar. Vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, Kindergärten, Ärzte und Vereine tragen ebenso zur Lebensqualität des Standorts Nauheim bei.

Objektnummer: 24059012 - 64569 Nauheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 109.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24059012 - 64569 Nauheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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