

Bad Nauheim – Bad Nauheim

# Einfamilienkettenhaus/ Neubau mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24009046



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 274 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

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

Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24009046
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ	Endenergiebedarf	84.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.05.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2021

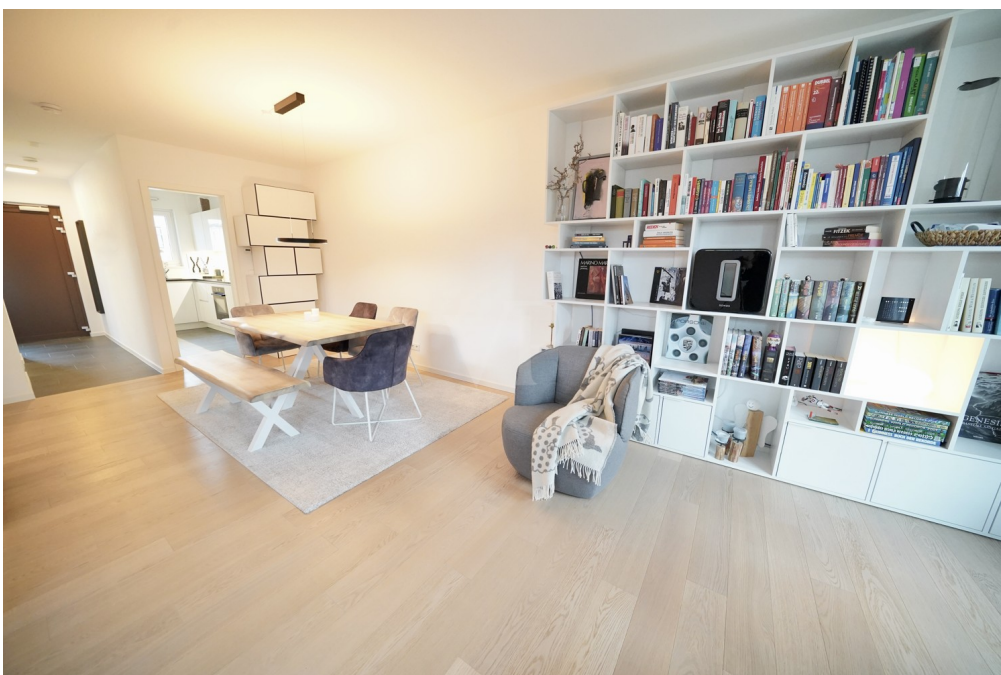
Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – 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: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Ein erster Eindruck

Dieses schicke Einfamilienkettenhaus, erbaut im Jahr 2021, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort und gelungene Architektur. Es erwartet Sie ein großzügiger und heller Wohn-Essbereich mit Kaminofen, der für behagliche Wärme und gemütliche Abende sorgt. Die Küche mit der neuwertigen Einbauküche grenzt an den Essbereich direkt an. Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die an kühleren Tagen für gleichmäßige Wärme sorgt. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie oder Homeoffice. Die zwei Badezimmer sind funktional und geschmackvoll gestaltet. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die Dachterrasse und der charmante Garten. Ihr Auto parken Sie in der großen Garage mit direktem Zugang zum Haus, die zusätzlich über eine Wallbox für das Laden von Elektrofahrzeugen verfügt. Diese Immobilie bietet nicht nur Wohnraum, sondern ein durchdachtes Lebensumfeld für Menschen, die Stil und moderne Ausstattung schätzen. Die sonnige Ausrichtung des Hauses sorgt für ein helles und freundliches Ambiente in allen Räumen. und eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und einen modernen Lebensstil legen. Aufteilung: Erdgeschoss: - Entrée mit Garderobe - offener Wohn-/Essbereich mit Austritt auf die Terrasse und in den Garten - separate Küche inkl. Einbauküche - Gäste-WC Obergeschoss: - Diele - großes Kinderzimmer - Gästezimmer - Duschbad mit Tageslicht Dachgeschoss: - Schlafzimmer mit Bad-en-suite - Arbeitszimmer mit Austritt auf die Dachterrasse - Dachterrasse Sonstiges: - Garage mit Zugang zum Haus - PKW-Stellplatz - Gerätehaus

Objektnummer: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Alles zum Standort

Am grünen Stadtrand in ruhiger Wohnlage befindet sich dieses Einfamilienkettenendhaus. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar, ebenso der Wald, die Innenstadt und der Kurpark. 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: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – Bad Nauheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 84.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 24009046 - 61231 Bad Nauheim – 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)