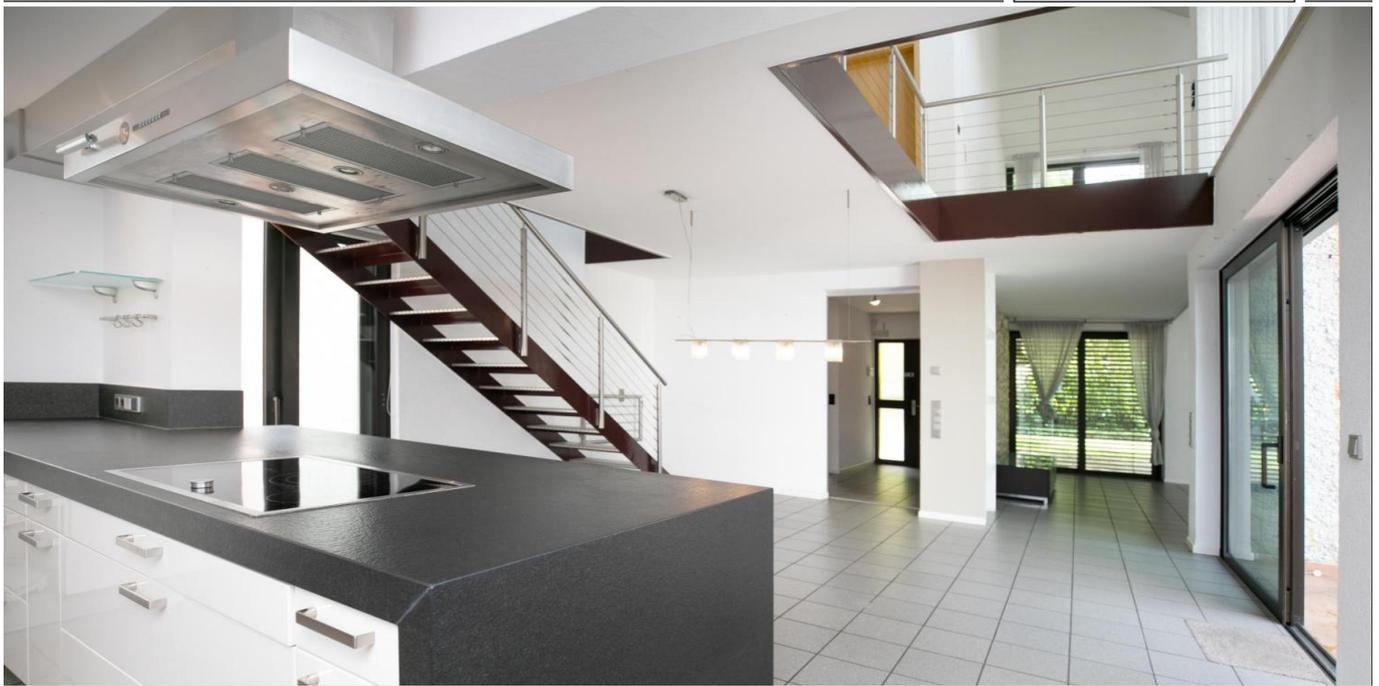


Nauheim

Exklusives Architektenhaus mit Einliegerwohnung in Waldrandlage

Property ID: 24059012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 970.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 302 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 670 m²

Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

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

Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

At a glance

Property ID	24059012
Living Space	ca. 302 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1984
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	970.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 54 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	109.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.05.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



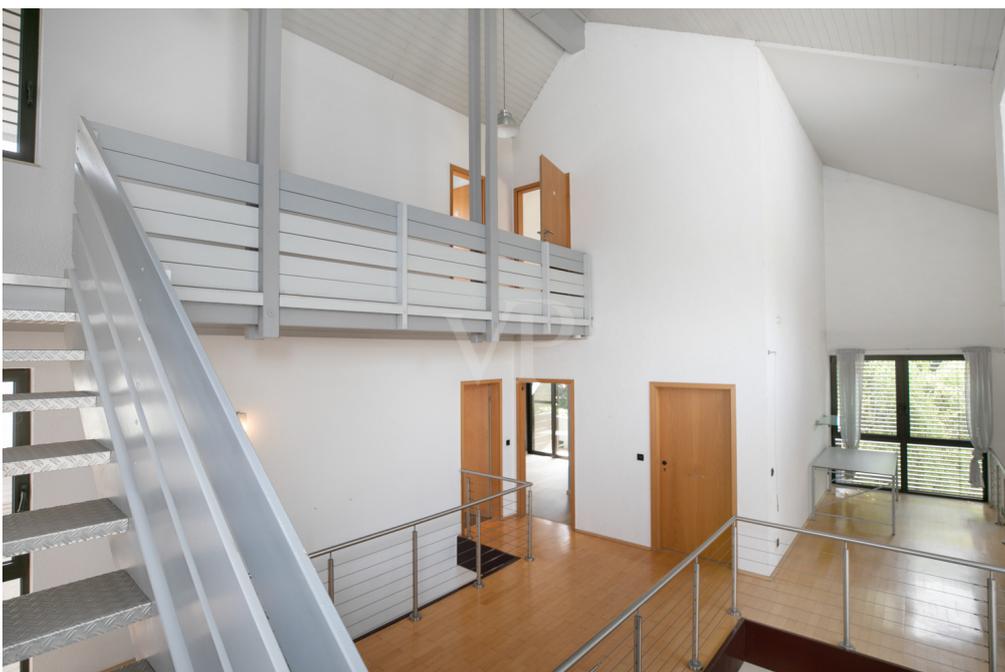
Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



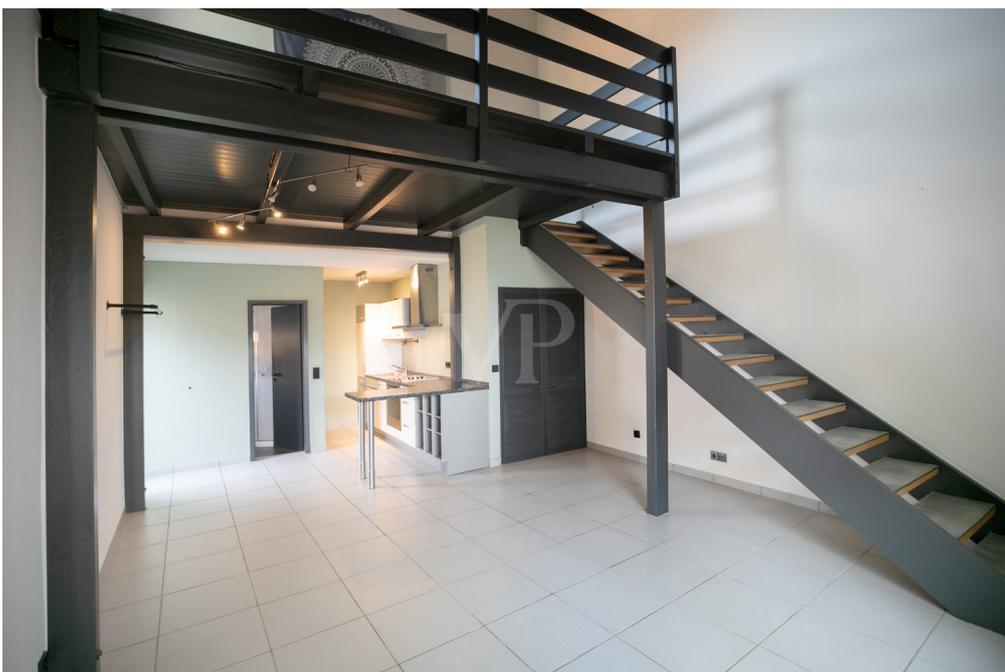
Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



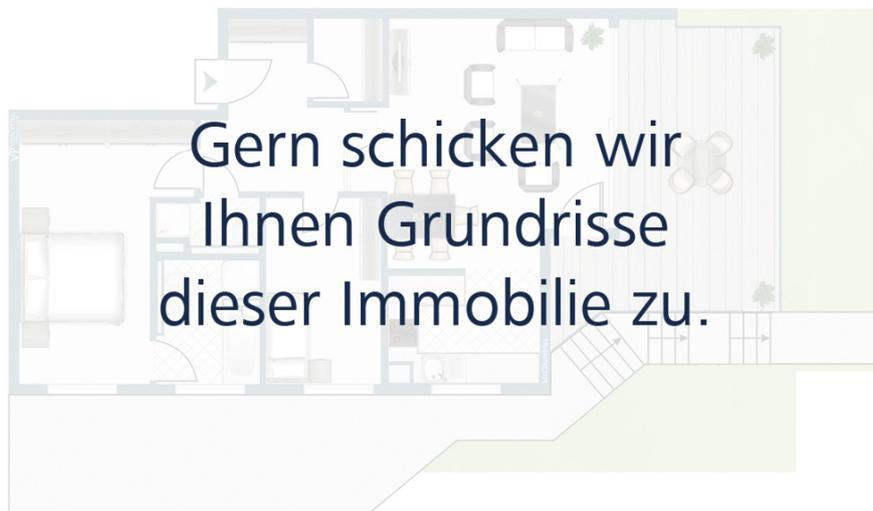
Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

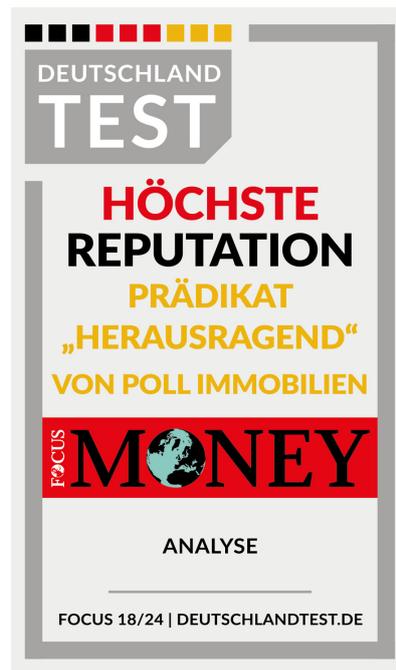
Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | moerfelden.walldorf@von-poll.com



www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

The property



Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

A first impression

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.

Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

Details of amenities

- 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

Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

All about the location

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.

Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 109.90 kWh/(m²*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.

Property ID: 24059012 - 64569 Nauheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf
E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com