

Bad Nauheim

# Sanierungsbedürftiges Reihenendhaus in angenehmer Wohnlage

Property ID: 24009020



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 268 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24009020 - 61231 Bad Nauheim

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

Property ID: 24009020 - 61231 Bad Nauheim

## At a glance

Property ID	24009020
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1961
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 53 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24009020 - 61231 Bad Nauheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	379.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.06.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24009020 - 61231 Bad Nauheim

## The property



Property ID: 24009020 - 61231 Bad Nauheim

## The property



Property ID: 24009020 - 61231 Bad Nauheim

## The property

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)

Property ID: 24009020 - 61231 Bad Nauheim

## A first impression

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus in angenehmer Lage, ideal für eine kleine Familie. Das Haus befindet sich aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit viel Potential zur Eigengestaltung. Die Immobilie ist noch komplett eingerichtet. Wünschenswert ist, dass sich der Käufer um die Entrümpelung kümmert, die Kosten werden in voller Höhe vom Kaufpreis abgezogen, ein Angebot hierzu liegt bereits vor. Aufteilung: Erdgeschoss: - Eingangsbereich - Gäste-WC - Küche - Wohn-und Essbereich mit Austritt zu Terrasse und Garten Obergeschoss: - Diele - Tageslichtbad mit Badewanne - Arbeitszimmer - Schlaf-/ Kinderzimmer mit Austritt auf den Balkon - Schlaf-/ Kinderzimmer Kellergeschoss: - Diele - Waschraum - Vorratsraum - Heizraum Sonstiges: - 1 Garage - 1 PKW-Stellplatz



Property ID: 24009020 - 61231 Bad Nauheim

## All about the location

Dieses Reiheneckhaus befindet sich in angenehmer Lage in der Nähe des Bad Nauheimer Kurparks. Die Innenstadt und den Bahnhof erreichen Sie innerhalb weniger Gehminuten. 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.

Property ID: 24009020 - 61231 Bad Nauheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 379.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24009020 - 61231 Bad Nauheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)