

Bad Nauheim

# Design trifft beste Lage!

Property ID: 24009012a



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

**PURCHASE PRICE: 689.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 255 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

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

Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## At a glance

Property ID	24009012a
Living Space	ca. 175 m <sup>2</sup>
Roof Type	Pitched roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2002
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	689.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 22 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	92.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.03.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property





Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property



Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property





Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property





Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property



Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property





Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property





Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property



Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property





Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property





Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property



Property ID: 24009012a - 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: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## The property





Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## A first impression

Dieses lichtdurchflutete und perfekt geschnittene Endhaus überzeugt mit tollen Details, bester Wohnlage und schicker Ausstattung. Verbringen Sie gemütliche Stunden im großzügigen und offenen Wohn-Essbereich mit Specksteinofen. Die Wohnküche rundet die gesellige Atmosphäre ab. Über die Terrasse gelangen Sie unmittelbar in den ruhig gelegenen und eingewachsenen Garten. Die nord-westlich ausgerichteten Balkone laden zum Genießen des Sonnenuntergangs ein. Das erste Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer mit Blick ins Grüne und ein XL- Badezimmer mit großer Dusche und Wanne. Im Dachgeschoss befindet sich ein schickes Studio mit Weitblick über die Felder. Das Untergeschoss verfügt neben den Kellerräumen über ein zusätzliches Schlafzimmer mit großen Fenstern. Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befindet sich eine Fußbodenheizung. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die gepflegte Ausstattung sowie die ruhige Lage. Das Reihenendhaus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem modernen und gepflegten Eigenheim sind, das ausreichend Platz und Komfort bietet. Aufteilung:

Erdgeschoss: - Diele/ Entrée - Gäste-WC - geräumiger Wohn-/Essbereich mit 2 Austritten auf die Terrasse und in den Garten - offene Küche inklusive schicker Einbauküche

1.Obergeschoss: - große Diele - Schlaf-/Kinderzimmer mit Austritt auf den Balkon - Schlaf-/Kinderzimmer mit Austritt auf den Balkon - Tageslichtbad XL mit Badewanne und Dusche

2.Obergeschoss: - großzügiger Studioraum (Deckenhöhe bis 3,80 m) mit Panoramablick und Austritt auf den Balkon - WC mit Dusche

Kellergeschoss: - Diele - Schlafzimmer - Abstellraum - Waschraum

Sonstiges: - 1 Carport

Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in bester ruhiger Lage, direkt am Feldrand. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Nähe. Den Bahnhof sowie die Innenstadt erreichen Sie ebenso bequem in wenigen Minuten. Nieder-Mörlen ist der größte Stadtteil Bad Nauheims. Die Kernstadt ist wegen dessen ausgezeichneten medizinischen, kulturellen als auch sportlichen Angeboten als Wohnstandort sehr begehrt. Nieder-Mörlen liegt nördlich von Bad Nauheim. Die Bundesautobahn 5 und die Bundesstraße 275 liegen im Westen und die Bundesstraße 3 liegt im Norden von dem Stadtteil. In Nieder-Mörlen kann man den Gewölbekeller, der ein Teil des ehemaligen Hofes des Deutschen Ordens in Nieder-Mörlen ist, besichtigen oder zum Beispiel das Golfclubhaus in der Freizeit nutzen. Verkehrsanbindung: Nieder-Mörlen verfügt über eine Auf- und Abfahrt zur Bundesautobahn A5 durch Ober-Mörlen. Über diese gelangt man problemlos nach Frankfurt am Main, indem man circa 40 km in Richtung Süden fährt. Nieder-Mörlen bietet unter anderem auch noch eine Busverbindung in Richtung Friedberg und Bad Nauheim.

Property ID: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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.



Property ID: 24009012a - 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)