

Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

# Hochwertige Neubauwohnung mit Garten im Secret-Sale

Property ID: 25009004



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

**PURCHASE PRICE: 580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25009004 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

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

Property ID: 25009004 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## At a glance

Property ID	25009004	Purchase Price	580.000 EUR
Living Space	ca. 105,8 m <sup>2</sup>	Condition of property	First occupancy
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	2024		

Property ID: 25009004 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	28.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.02.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25009004 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 25009004 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Das architektonische Konzept dieser Immobilie verbindet modernste Ausstattung mit großzügigem Wohnkomfort. Auf circa 106qm Wohnfläche schaffen hochwertige Materialien und die durchdachte Innenraumgestaltung eine besondere Atmosphäre. Die Diele führt Sie in den offenen Wohn- und Essbereich mit einer geräumigen Küche. Von hier haben Sie Zutritt auf die große Terrasse mit angrenzendem Gartenteil. Das Schlafzimmer mit Ankleide bietet einen ganz persönlichen Rückzugsort. Zudem verfügt die Wohnung über ein geschmackvoll gestaltetes Badezimmer mit Wanne und Dusche. Ein weiteres Zimmer kann als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden. Die gesamte Erdgeschosswohnung ist mit einer Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden ausgestattet. Bodentiefe Fenster sorgen überall für lichtdurchflutete Räume. Der Bodenbelag ist aktuell noch frei wählbar. Ein Aufzug ermöglicht es Ihnen barrierefrei von der Tiefgarage zu Ihrer Wohnung zu gelangen. Zugehörig zur Wohnung ist ein Kellerraum. Die aufeinander abgestimmten Materialien und Farben der Außenanlage schließen das harmonische Gesamtbild ab. Aufteilung: - Diele - Dusch-WC - Hauswirtschaftsraum - offener Wohn- und Essbereich mit Küche und Austritt zur Terrasse - Gäste-/ Kinderzimmer - Schlafzimmer mit Ankleide - Badezimmer mit Dusche und Wanne Sonstiges: - Kellerraum - Tiefgaragenstellplatz möglich - Gartennutzung

Property ID: 25009004 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Nieder-Mörlen, Bad Nauheims größtem Stadtteil. Die Kurstadt ist durch ihr ausgezeichnetes medizinisches, kulturelles und auch sportliches Angebot als Wohnort sehr bekannt und beliebt. Die Innenstadt erreicht man bequem in wenigen Minuten. Im Ortsteil selbst befinden sich Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe. Außerdem besticht Nieder-Mörlen durch die vielseitige, umliegende Natur. Verkehrsanbindung: Nieder-Mörlen verfügt über eine Auf- und Abfahrt zur Bundesautobahn A5 durch Ober-Mörlen. Über diese gelangt man zügig nach Frankfurt am Main, indem man circa 40 km in Richtung Süden fährt. Die Bundesstraße 275 liegt im Westen und die Bundesstraße 3 liegt im Norden des Stadtteils. Durch eine Busverbindung ist Nieder-Mörlen hervorragend an Bad Nauheim und Friedberg angebunden.



Property ID: 25009004 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 28.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25009004 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## 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)