

Bad Nauheim

# Design trifft beste Lage!

CODE DU BIEN: 24009012a



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

PRIX D'ACHAT: 689.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 255 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24009012a
Surface habitable	ca. 175 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	689.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 22 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	92.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété

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)





CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## Une première 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

CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24009012a - 61231 Bad Nauheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Salle de bain 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)