

Bad Nauheim

# Sonnige 3-Zimmerwohnung mit Balkon in Stadtnähe

**CODICE OGGETTO: 25009006**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25009006
Superficie netta	ca. 76 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	190.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

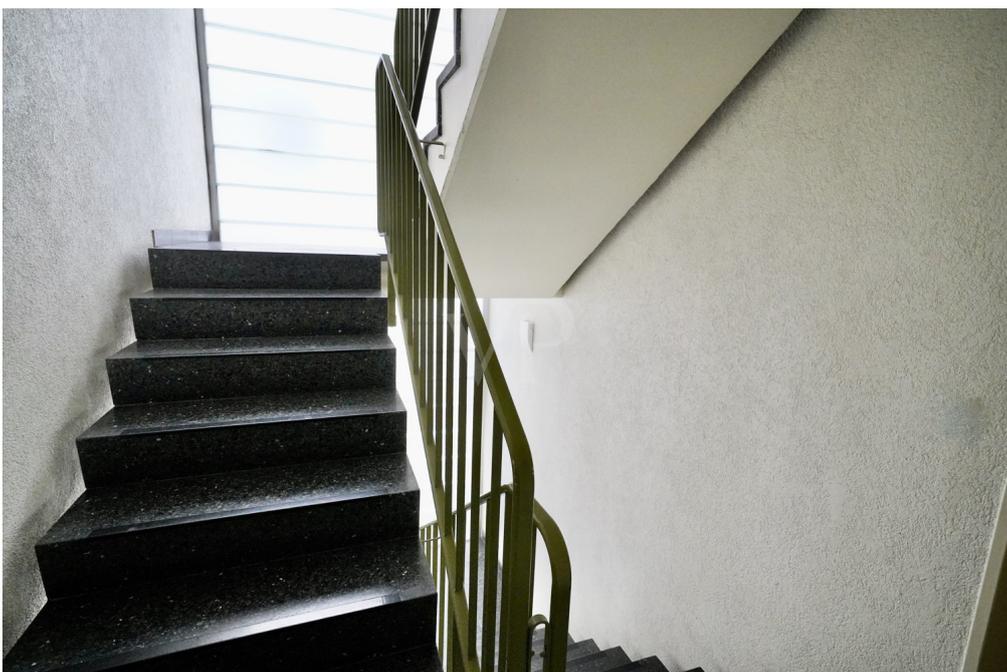
CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	168.25 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.03.2029	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht diese lichtdurchflutete und ideal geschnittene 3-ZKB-Wohnung nahe des Bad Nauheimer Stadtkerns. Die renovierungsbedürftige Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der den Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Von dem geräumigen Wohnbereich aus betreten Sie den angrenzenden Balkon. Die Etagenwohnung hat durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung viel Potential, nach individuellen Anpassungen und Modernisierungen, den persönlichen Vorlieben entsprechend gestaltet zu werden. Aufteilung: - Diele mit Garderobe - Küche - großzügiges Wohnzimmer mit Austritt auf den Balkon - Kinderzimmer mit Austritt auf den Balkon - Schlafzimmer - Tageslichtbad mit Wanne Sonstiges: - Kellerraum - Tiefgaragenstellplatz

**CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Den Bahnhof erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten, ebenso wie den Park und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. 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.

**CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 168.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODICE OGGETTO: 25009006 - 61231 Bad Nauheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)