

Bad Nauheim

# Lichtdurchflutetes Reihenendhaus in bester Lage am Feldrand

Número da propriedade: 24009012



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

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 175 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 255 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24009012
Área	ca. 175 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado campo único
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2002
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	695.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 22 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

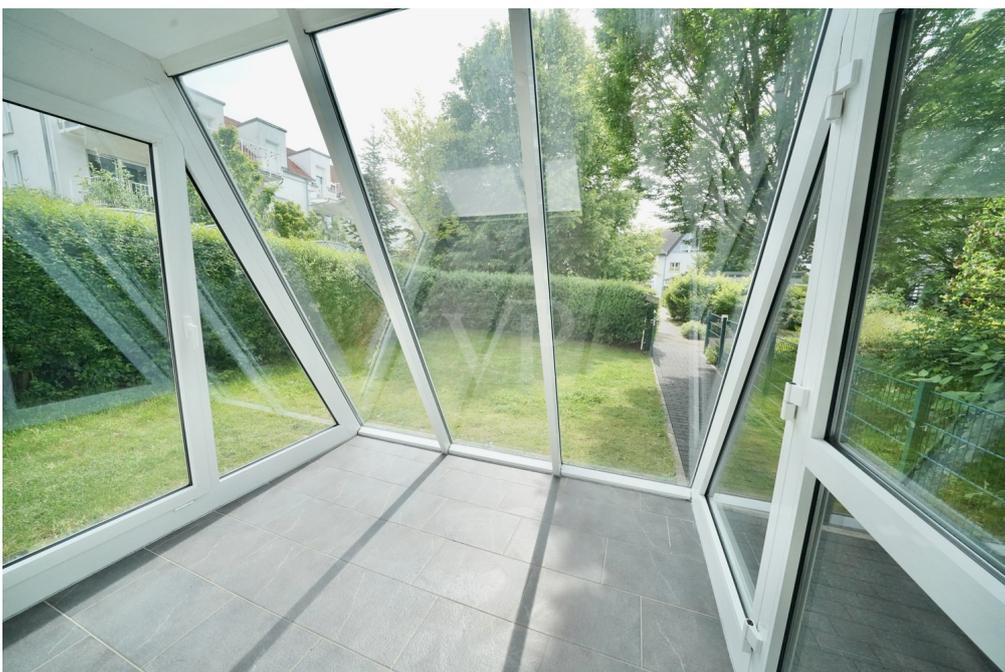
Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	92.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.03.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



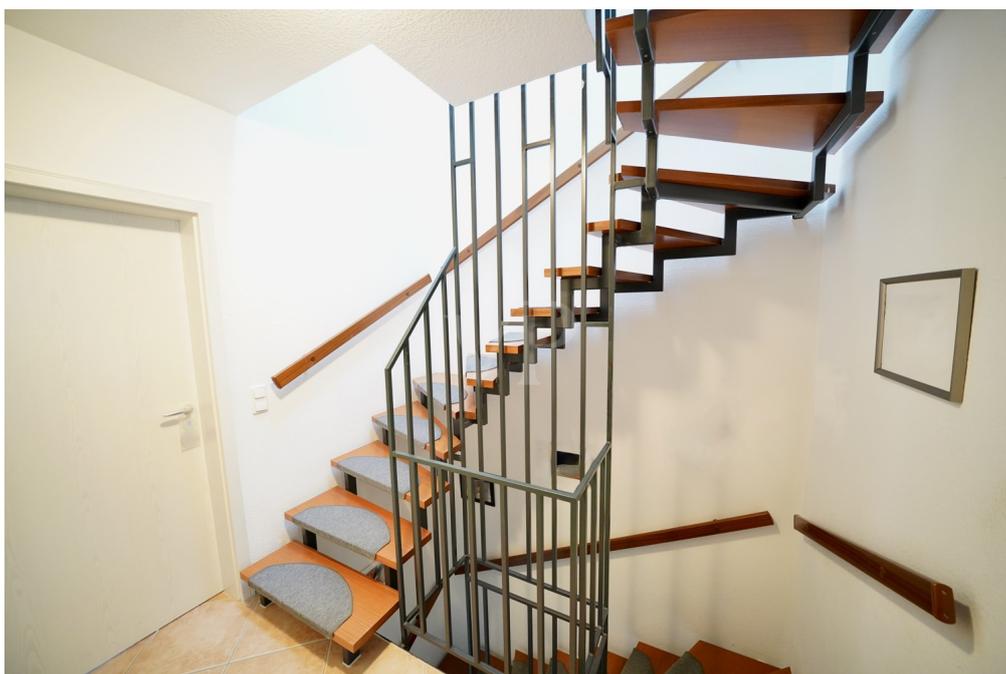
Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Uma primeira impressão

Dieses lichtdurchflutete und perfekt geschnittene Reihenendhaus bietet ausreichend Platz und Komfort für die ganze Familie und überzeugt mit tollen Details. Verbringen Sie gemütliche Stunden im großzügigen und offenen Wohn-Essbereich mit Specksteinofen. Die offene Küche 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 und Ankleide. Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befindet sich eine Fußbodenheizung. 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

Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in bester ruhiger Lage, direkt am Feld. 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.

Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)