

Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

# Exklusive Penthouse-Wohnung mit unverbaubarem Blick über den Frauenwald

Objektnummer: 25009003



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

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25009003 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25009003 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25009003	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 163,9 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Penthouse
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	2024	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 27500 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25009003 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	28.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.02.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25009003 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009003 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25009003 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Das architektonische Konzept dieser Immobilie verbindet modernste Ausstattung mit großzügigem Wohnkomfort.

Auf circa 164qm Wohnfläche schaffen hochwertige Materialien und die durchdachte Innenraumgestaltung eine besondere Atmosphäre.

Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem von der Tiefgarage direkt in Ihre Wohnung. Die Diele führt Sie in die helle Küche mit Abstellraum, bei der Sie in der Gestaltung mitwirken können.

Angrenzend befindet sich der offene Wohn-Essbereich, von dem Sie Zutritt auf die 35qm große Süd-Terrasse haben. Hier können Sie den unverbaubaren Blick zum Frauenwald genießen.

Der separate Schlafbereich mit Ankleide und einem geschmackvoll gestalteten Badezimmer mit Wanne und Dusche bietet einen ganz persönlichen Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer können als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden ausgestattet. Bodentiefe Fenster sorgen überall für lichtdurchflutete Räume. Ein Bodenbelag ist aktuell noch frei wählbar.

Zugehörig zur Penthousewohnung sind ein Kellerraum und ein ca. 70qm großer Spitzboden, der als zusätzliche Abstellfläche dient.

Die aufeinander abgestimmten Materialien und Farben der Außenanlage schließen das harmonische Gesamtbild ab.

Aufteilung:

- Diele
- Büro
- Gäste-/ Kinderzimmer mit Austritt zur Terrasse
- Dusch-WC
- Hauswirtschaftsraum
- offene Küche mit Austritt zur Terrasse
- Wohn- und Essbereich mit Austritt zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Badezimmer mit Dusche und Wanne

Sonstiges:

- Kellerraum
- Spitzboden
- Tiefgaragenstellplatz möglich



**Objektnummer: 25009003 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25009003 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25009003 - 61231 Bad Nauheim / Nieder-Mörlen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim  
Tel.: +49 6032 - 92 526 0  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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