Bad Nauheim

Smartes Familienleben mit Raum, Komfort und zeitgemäßem Design erleben

Número de propiedad: 25009029

PRECIO DE COMPRA: 1.690.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 208 m^2 • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 456 m^2

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

De un vistazo

Número de propiedad	25009029
Superficie habitable	ca. 208 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2023
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.690.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 66 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

Datos energéticos

Fuente de energía	Calefacción de distrito
Certificado energético válido hasta	28.09.2033
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	19.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

La propiedad

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

Una primera impresión

Willkommen in dieser stilvollen Villa, die mit einer Wohnfläche von ca. 208 m² und einer Grundstücksgröße von etwa 456 m² anspruchsvolle Architektur und ein außergewöhnlich hohes Ausstattungsniveau verbindet. Erbaut im Jahr 2023, befindet sich das Haus in einem neuwertigen Zustand und präsentiert sich als exzellentes Zuhause für Familien, die Komfort, Design und Funktion auf höchstem Niveau schätzen.
Die Immobilie verteilt sich auf insgesamt sechs geräumige Zimmer, davon fünf Schlafzimmer und drei moderne Badezimmer.
Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt mit Echtholzparkett und deckenintegrierten, unsichtbaren Lautsprechern, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Für Musikliebhaber und Gastgeber ist dies ein besonderes Highlight, das den Alltag bereichert und jedem Anlass einen stilvollen Rahmen verleiht.

Jedes der drei eleganten Bäder ist hochwertig ausgestattet und sorgt, dank En-Suite-Lösungen, für maximalen Komfort und Privatsphäre.
Besonders erwähnenswert sind die beiden exklusiven Einbauküchen – jeweils mit modernstem Quooker Cube System ausgestattet, das neben kochendem auch gekühltes und sprudelndes Wasser spendet. Hochwertige Geräte und sorgfältig ausgewählte Materialien verbinden Funktionalität mit stylischer Ästhetik, sodass das Kochen und Genießen zum echten Erlebnis wird.
Das gesamte Haus verfügt über eine intelligente Smart-Home-Steuerung sowie eine zukunftsorientierte Fußbodenheizung, die mit einer Kühlfunktion kombiniert ist. So bleibt das Raumklima zu jeder Jahreszeit angenehm, ergänzt durch eine energieeffiziente Klimaanlage. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt eine nachhaltige Versorgung und trägt zur Senkung der Energiekosten bei. Ihre Sicherheit steht an erster Stelle: Das Videotürkommunikationssystem sorgt für einen kontrollierten Zutritt.
Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die großzügige Dachterrasse, die zusätzlich zum Garten zum Verweilen einlädt und einen beeindruckenden Weitblick über die Umgebung bietet – ein idealer Ort, um mit der Familie sonnige Nachmittage oder entspannte Abende im Freien zu verbringen.
Die Kombination aus qualitativen Materialien, hochwertiger Technik und einem durchdachten Grundriss macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.
Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem besonderen Ambiente dieser Villa überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause mit all seinen Vorzügen.

Aufteilung:

Erdgeschoss:
- Entreé mit Einbaugarderobe
- Gäste WC
- Wohn-/ Essbereich mit Austritt auf die Terrasse
- offene Wohnküche

1. OG
- Schlafzimmer mit Ankleide und Bad-en-suite
- Kinderzimmer
- Kinderzimmer mit Bad-en-suite
- Hauswirtschaftsraum

2. OG
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Duschbad
- Studiozimmer mit Einbauküche
- Dachterrasse

Keller
- Arbeitszimmer mit Tageslicht
- Fitnesszimmer
- 2 große Kellerräume
- Hausanschluss- und Waschraum

- Garage XL
- Gartenhütte für Geräte

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen ruhigen Randlage vom Neubaugebiet Süd. Den Wald, Schulen, Kindergärten sowie auch die Innenstadt erreichenn bequem in wenigen Gehminuten.

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.

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.9.2033.
Endenergiebedarf beträgt 19.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
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.

Número de propiedad: 25009029 - 61231 Bad Nauheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andrea Kalle & Marc Kalle

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com