

Bad Nauheim

# Stylisches großes Reihenendhaus in bester Feldrandlage

Objektnummer: 24009012



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

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 255 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24009012
Wohnfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	695.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

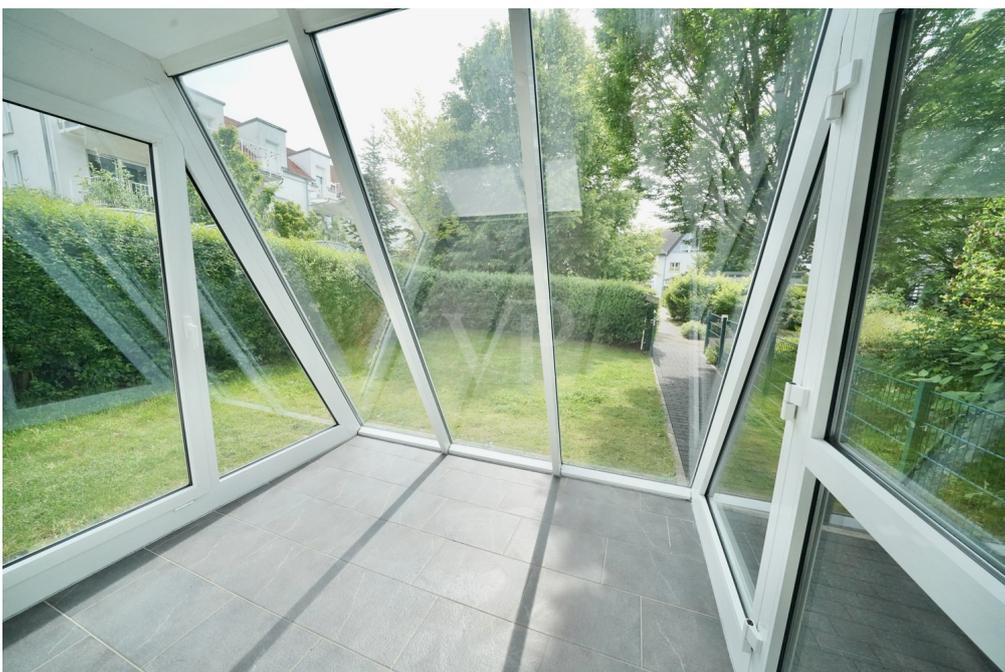
Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	92.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.03.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



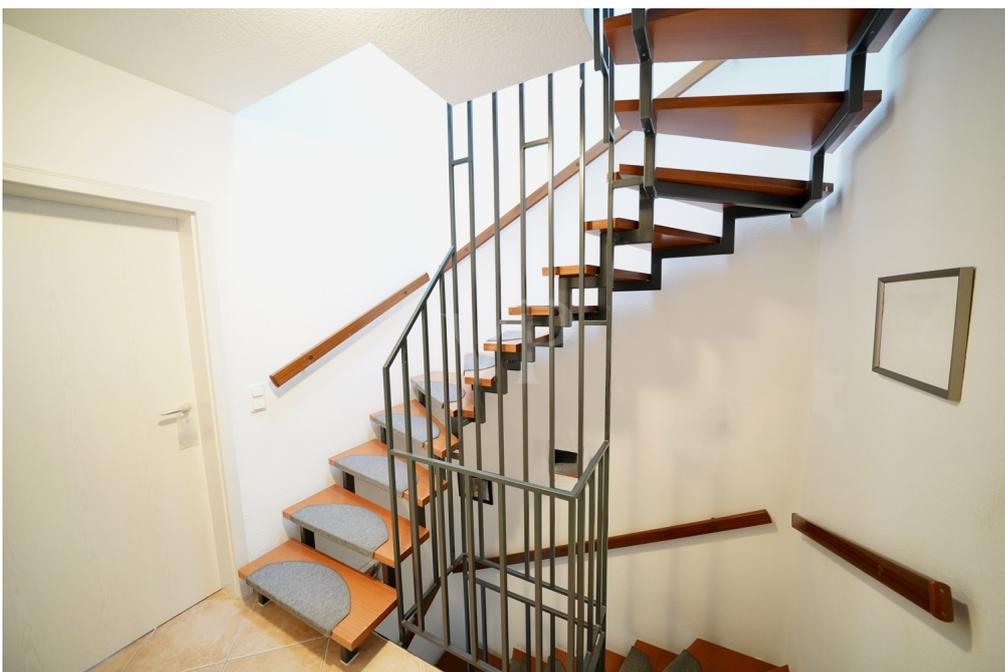
Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## 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: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenendhaus bietet ausreichend Platz und Komfort für die ganze Familie und überzeugt mit viel Helligkeit und tollen Details. Der großzügige, offene Wohn-Essbereich mit Specksteinofen lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die offene Küche rundet die gesellige Atmosphäre ab. Über die Terrasse gelangen Sie in den ruhig gelegenen und eingewachsenen Garten. Auf den nach Nord-Westen ausgerichteten Balkonen können Sie den Sonnenuntergang genießen. 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. 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 mit Ankleide - Abstellraum - Waschraum Sonstiges: - 1 Carport - Anschluss an Regenwasserzisterne, WILO Rainsystem

Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24009012 - 61231 Bad Nauheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)