

Bad Nauheim

# Altbauvilla in bester Lage

Objektnummer: 25009030



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

KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 574 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 651 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

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

Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25009030    |
| Wohnfläche   | ca. 574 m²  |
| Dachform     | Mansarddach |
| Zimmer       | 18          |
| Badezimmer   | 8           |
| Baujahr      | 1897        |
| Stellplatz   | 2 x Garage  |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 1.190.000 EUR                                                             |
| Haus               | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise           | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche         | ca. 136 m²                                                                |
| Vermietbare Fläche | ca. 574 m²                                                                |
| Ausstattung        | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |                |      |
|-------------|---------------|----------------|------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befuerung   | Gas           |                |      |

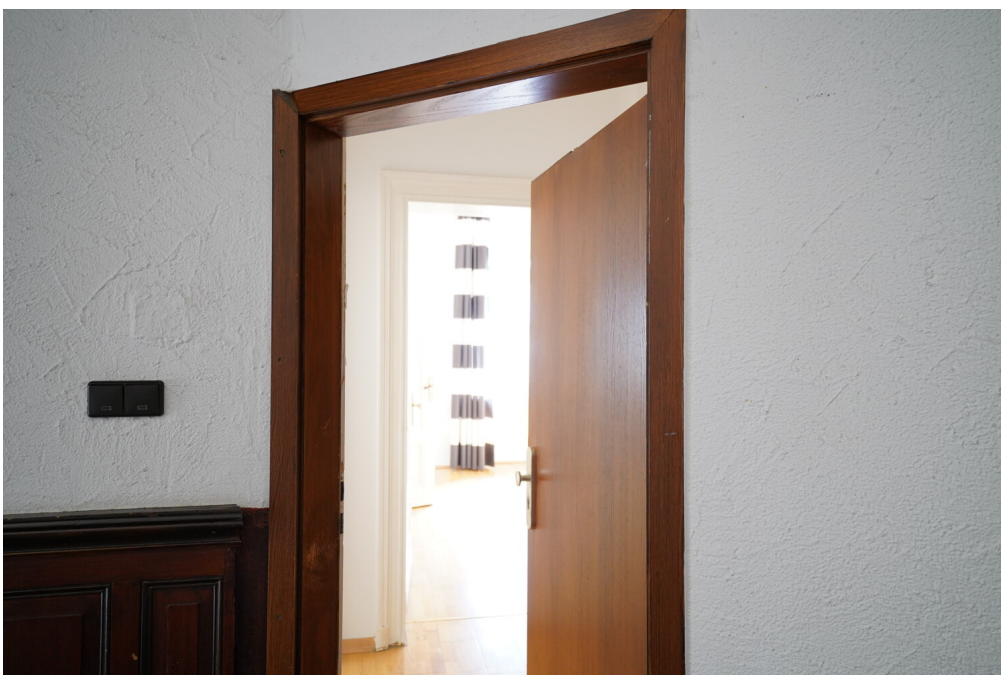
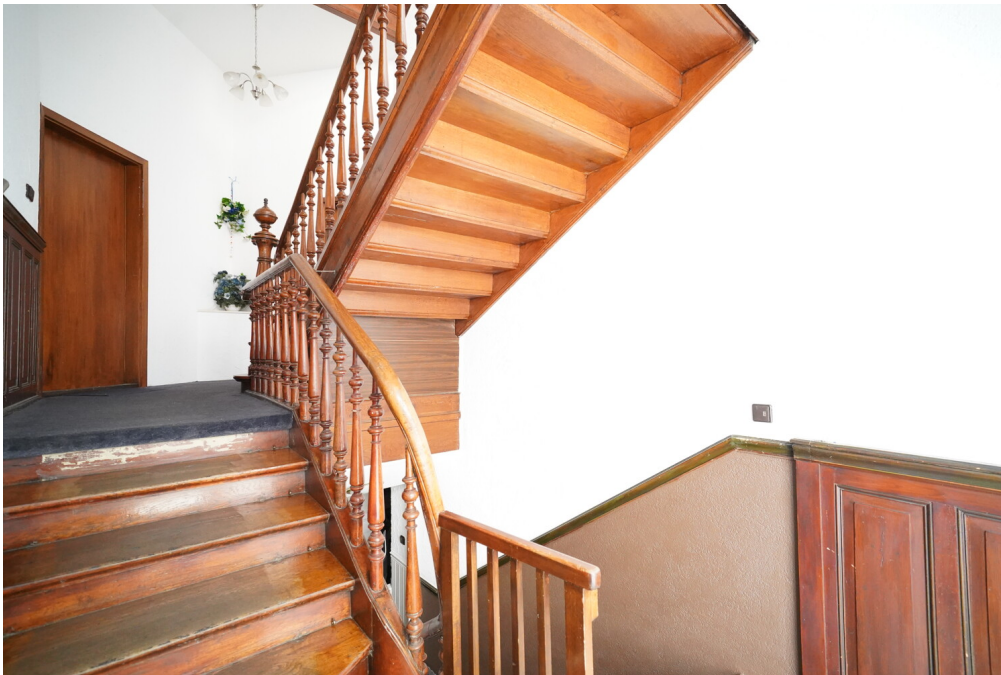
Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009030 - 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: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Ein erster Eindruck

Diese prachtvolle Altbauvilla, aus dem Jahr 1897, beeindruckt mit klassischer Architektur, hohen Decken und großzügigen Raumstrukturen.

Ein genehmigter Bauantrag für eine Teilung in 9 Einheiten liegt vor, 8 Wohnungen stehen dafür bereits leer.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Dichterviertel unmittelbar am Park, der Innenstadt und dem Bahnhof und stellt damit eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger und Käufer mit Sinn für architektonische Besonderheiten dar.

Nach einer Kernsanierung erstrahlt diese Villa in neuem Glanz und ermöglicht Ihnen ein außergewöhnliches Investment mit Zukunft.

Derzeit sind die Wohnungen wie folgt aufgeteilt, was nach einer Sanierung ebenfalls eine zügige Neuvermietung ermöglichen würde:

### Hochparterre

#### 1. Wohnung (rechts):

- Eingangsbereich
- Bad (+ Wanne + Waschmaschine)
- Wohnbereich (+ Balkon)
- Küche

#### 2. Wohnung (links):

- Eingangsbereich
- Bad (+ Dusche)
- Küche
- Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer (+ Balkon)

### 1.Obergeschoss

1. Wohnung (links):

- Eingangsbereich
- Wohnbereich (+ Balkon)
- Schlafzimmer (+ Balkon)
- Bad (+ Badewanne)
- Küche
- Esszimmer (+ Balkon)

2. Wohnung (rechts) derzeit vermietet:

- Eingangsbereich
- Bad (+ Dusche)
- Küche
- Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer (+ Balkon)

2.Obergeschoss

1. Wohnung (links):

- Eingangsbereich
- Schlafzimmer (+ Balkon)
- Wohnzimmer (+ Balkon)
- Küche (+ Balkon)
- Bad (+ Wanne + Dusche)

2. Wohnung (rechts):

- Eingangsbereich
- Bad (+ Wanne)
- Schlafzimmer
- Wohn-/ Esszimmer
- Küche

Dachgeschoss

1. Wohnung (links):

- Eingangsbereich
- Abstellraum
- Küche
- Bad (+ Wanne)
- kleines Wohnzimmer
- Schlafzimmer

2. Wohnung (rechts):

- Eingangsbereich
- Bad (+ Wanne)
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche

- voll unterkellert ,  
nach Sanierung gemäß Bauantrag 9. Wohnung dort
- 2 Garagen, 2 Stellplätze, Hof

Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in zentraler, zugleich aber ruhiger und angenehmer Lage, mit guter Erreichbarkeit zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Durch die zentrumsnahe Lage profitieren die Bewohner von kurzer Distanz zu kulturellen Angeboten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

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.

Objektnummer: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25009030 - 61231 Bad Nauheim

## 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)