Bad Nauheim

Zukunftsorientierte Neubauvilla XL in bester Wohnlage von Bad Nauheim

??????? ????????: 24009039

www.von-poll.com

???? ??????: 2.190.000 EUR • ?????????: ca. 296 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 721 m²

??????? ????????: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

?? ??? ?????

??????? ????????	24009039
?????????	ca. 296 m²
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	2025
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	2.190.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 34 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	18.28 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	19.09.2031	????????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2025

??????? ????????: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

?? ???????

??????? ????????: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

?? ???????

??????? ????????: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

?? ???????

??????? ????????: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ????????: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

??? ????? ????????

Wir freuen uns, Ihnen zusammen mit unserem Partner Heinstadt und Reiss die größte der drei entstehenden Neubau-Villen vorstellen zu dürfen. Diese zukunftsorientierte Cube.Up-Villa im gehobenen Stil besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Das moderne Design und die stilvolle Architektur bieten ein angenehmes Wohnambiente und runden das Cube.Up-Konzept perfekt ab. Ein besonderes Highlight der Villa ist die Möglichkeit, im Obergeschoss eine Galerie einbauen zu lassen. Die großzügige Terrasse, die einen herrlichen Ausblick in den Garten bietet, kann optional durch einen integrierten Pool erweitert werden. Die Villa bietet ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern oder auch für Paare, die sich viel Raum für Ihre Hobbys und Gäste wünschen. Die großzügigen Zimmer und die praktische Raumaufteilung schaffen ein komfortables Wohnerlebnis. Die grüne Lage der Immobilie ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohngegend, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine entspannte Wohnatmosphäre legen. Aufteilung: Erdgeschoss: - Diele und Garderobe - offene Küche - großzügiger Wohn-/Essbereich mit Austritt auf die Terrasse - Gäste-WC mit Dusche - Speisekammer - Hausanschlussraum - Abstellraum/ optional Aufzug Obergeschoss: (Galerie möglich) - Diele - Tageslicht Bad mit Dusche und Wanne - Kinderzimmer 1 - Kinderzimmer 2 - Kinderzimmer 3 - Arbeitszimmer - Hauswirtschaftsraum - Abstellraum/ optional Aufzug Staffelgeschoss: - Lobby - großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide und Austritt auf die Dachterrasse - Tageslicht Bad mit Dusche und Wanne (ggf. Sauna) - Abstellraum/ optional Aufzug Sonstiges: - Garage - PKW-Stellplatz - auf Wunsch Keller, Galerie, Aufzug, PV-Anlage, Wallbox, Sauna, Kamin, Pool

??????? ????????: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

??? ??? ??? ?????????

In allerbester Lage am grünen Stadtrand befindet sich dieses Baugrundstück für unsere 3 Villen. 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.

??????? ????????: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 18.28 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. 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.

??????? ????????: 24009039 - 61231 Bad Nauheim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7 Bad Nauheim
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com