Bad Nauheim

Vertriebsstart VILLA AM PARK - kernsanierte 2 ZKB-Wohnung im Altbau in Bestlage

Objektnummer: 26009025



KAUFPREIS: 403.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78.3 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26009025 - 61231 Bad Nauheim

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

Objektnummer: 26009025 - 61231 Bad Nauheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26009025
Wohnfläche	ca. 78.3 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1897

Kaufpreis	403.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26009025 - 61231 Bad Nauheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	01.09.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	34.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26009025 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26009025 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26009025 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26009025 - 61231 Bad Nauheim

Die Immobilie

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

Objektnummer: 26009025 - 61231 Bad Nauheim

Ein erster Eindruck

Klassische Altbauarchitektur trifft modernen Wohnkomfort:

Im begehrten Dichterviertel von Bad Nauheim, direkt am Park, wird diese repräsentative Villa aus dem Jahr 1896 umfassend kernsaniert und zu einem modernen Wohnensemble mit 9 Wohneinheiten und insgesamt ca. 660 Quadratmetern Wohnfläche entwickelt.

Die 2- bis 3- Zimmer-Wohnungen verbinden den Charme historischer Architektur mit zeitgemäßer Ausstattung. Hohe Decken, helle Räume und charaktervolle Raumstrukturen schaffen ein besonderes Wohngefühl. Das historische Erscheinungsbild der Villa wird dabei bewahrt und durch eine aufwendig neu gestaltete Fassade stilvoll in die Gegenwart geführt.

Das massiv errichtete Gebäude umfasst vier Etagen und ist vollständig unterkellert.

Ein besonderes Plus: Je nach Baufortschritt besteht die Möglichkeit zur individuellen Mitgestaltung, beispielsweise bei ausgewählten Farben und Ausstattungsdetails.

Die Lage im Dichterviertel verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zum Stadtzentrum. Der Park liegt direkt vor der Tür, während Innenstadt und Bahnhof schnell bequem erreichbar sind.

Ob als stilvoller Eigenwohnsitz oder attraktive Kapitalanlage wegen des vorhandenen Denkmalschutzes- diese außergewöhnliche Immobilie vereint historische Substanz, moderne Qualität und eine der gefragtesten Lagen Bad Nauheim.

Hinweis: Die dargestellten Innenaufnahmen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt und dienen ausschließlich als illustrative Einrichtungsbeispiele. Die Darstellungen sind nicht real und entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten der Immobilie.

Aufteilung:
- Entrée

- Wohn- und Essbereich mit Austritt auf den Balkon
- Schlafzimmer mit Austritt auf den Balkon
- Badezimmer

Objektnummer: 26009025 - 61231 Bad Nauheim

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in bester Lage im Dichterviertel von Bad Nauheim.
Fußläufig erreichen Sie den Park, die Innenstadt sowie den Bahnhof. Attraktive Jugendstilvillen und viel Grün prägen
den Charakter dieses beliebten Wohngebiets.

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: 26009025 - 61231 Bad Nauheim

Sonstige Angaben

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: 26009025 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com