

Exposé

Doppelhaushälfte in Bad Nauheim

Wohnen im Grünen: Charmante Doppelhaushälfte in Bad Nauheim



Objekt-Nr. OM-296882

Doppelhaushälfte

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:
Hardy Wenge
Telefon: 0172 6296679

Zum Sauerbrunnen 39
61231 Bad Nauheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	350,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	149,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	49,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen familiengerechten Oase in Bad Nauheim! Diese Doppelhaushälfte erfreut sich einer ruhigen Lage und wurde kürzlich aufwendig und liebevoll saniert, um den höchsten energetischen Standards gerecht zu werden.

Dank einer smarten Wärmepumpe in Verbindung mit einer 7 KWp Photovoltaikanlage halten sich Ihre Heiz- und Stromkosten auf einem Minimum. Die integrierte Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für stetigen Luftaustausch und damit für ein angenehmes Raumklima.

Als Käufer profitieren Sie von attraktiven Fördermöglichkeiten der KfW, darunter ein Förderkredit von bis zu 150.000 € zu einem äußerst günstigen Zinssatz von nur 2,00%, inklusive eines garantierten Tilgungszuschusses von 30.000,00 €. Ein weiterer Pluspunkt: Der Verkauf erfolgt direkt von privat, ohne Maklergebühren.

Dieses Haus verwöhnt Sie mit drei Balkonen, die einen herrlichen Panoramablick bieten, sowie einer großzügigen Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Die optimale Raumaufteilung und die großzügige Nutzung von Licht schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Der große Garten rundet das Wohngefühl perfekt ab.

Aufteilung:

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Obergeschoss: Großes Schlafzimmer mit Balkon, großes Kinderzimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Flur.

Dachgeschoss: Zwei weitere Zimmer, jeweils mit Balkon, sowie ein kleines Zimmer.

Kellergeschoss: Haustechnikraum, Waschraum, Fitnesszimmer.

Ausstattung

Ausstattung:

PV-Anlage 6,7 KwP mit Hybridwechselrichter

Elektrische Alu-Rolläden

Smarte Wärmepumpe

Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

Lage

Lage

Die Lage des Hauses ist privilegiert: Geschützt in dritter Reihe gelegen, profitieren Sie von einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Hinter dem Haus beginnen direkt Wald und Wiesen.

Bad Nauheim, als Kurstadt im Herzen der Wetterau, bietet eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten, darunter den großen Kurpark, den Park am Goldstein, die Gradierbauten und die neu eröffnete Therme. Der Sprudelhof, das größte zusammenhängende Jugendstilensemble Europas, zeugt von der kulturellen Vielfalt der Stadt. Mit einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zu Frankfurt ist Bad Nauheim ein idealer Ort für

Familien, Kultur, Kunst, Bildung, Sport und insbesondere Gesundheit stehen hier im Mittelpunkt.

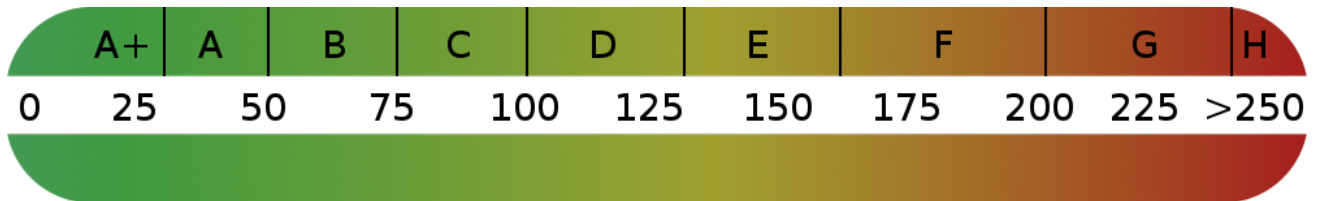
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Autobahn A5 gelangen Sie schnell nach Frankfurt, der Flughafen Rhein-Main ist nur etwa 40 km entfernt. Zudem bieten mehrere Bus- und Bahnlinien, darunter die Deutsche-Bahn-Linie nach Frankfurt am Main und die Interregio-Linie nach Gießen und Frankfurt, eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

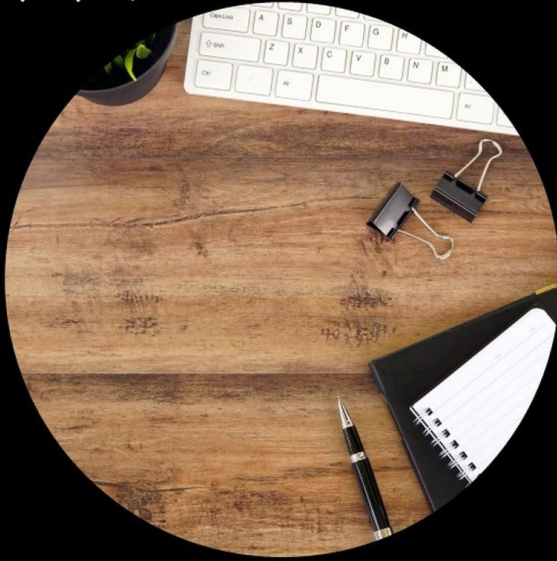


Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

FINANZIERUNGSBEISPIEL



• OBJEKTWERT:	669.000 €
• NEBENKOSTEN:	53.520 €
	722.520 €
• EIGENKAPITAL:	92.520 €
• BANKDARLEHEN 1:	480.000 €
• EFFEKTIVER JAHRESZINS:	3,75%
• TILGUNG:	1,50 %
• BANKRATE:	2.100,00 €
• KFW-FÖRDERDARLEHEN:	150.000€
• TILGUNGSZUSCHUSS:	30.000,00
• EFFEKTIVER JAHRESZINS:	2,00%
• TILGUNG:	1,50%
• BANKRATE:	438,00 €
• MONATLICHE GESAMTRATE:	2.538,00 €



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



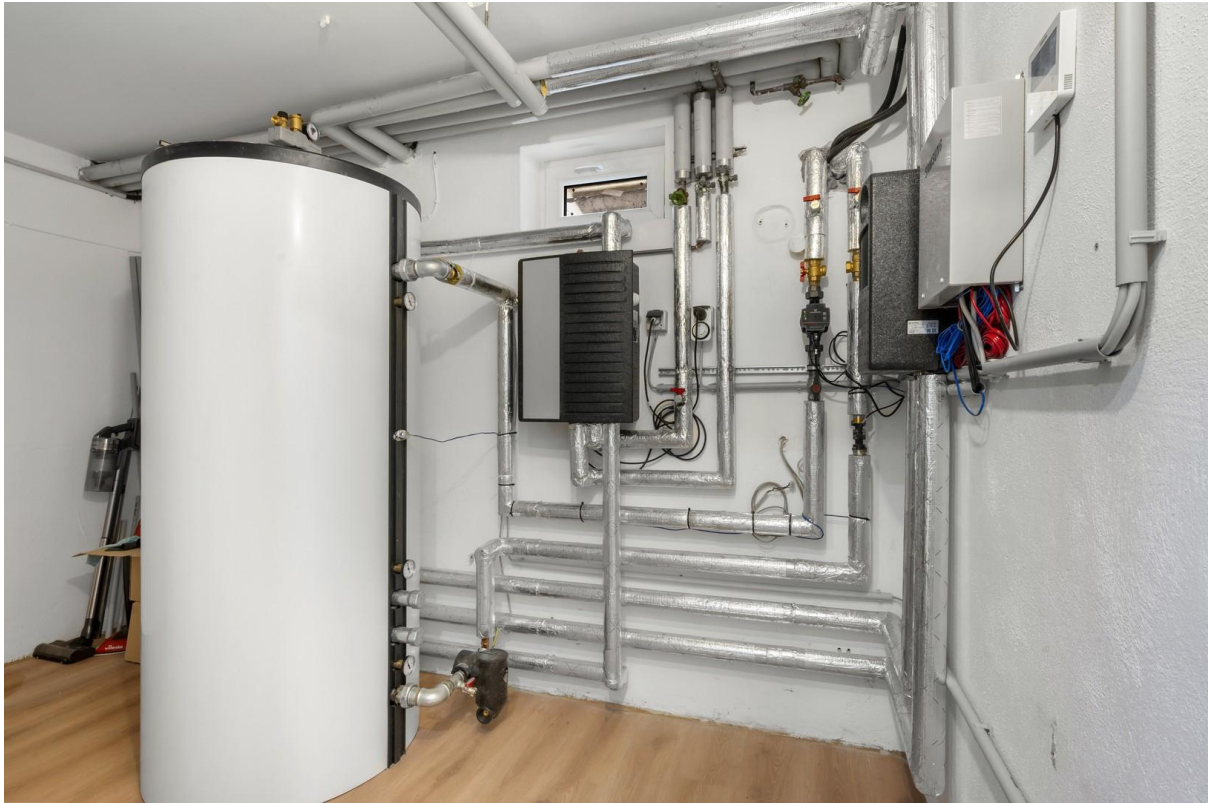
Exposé - Galerie



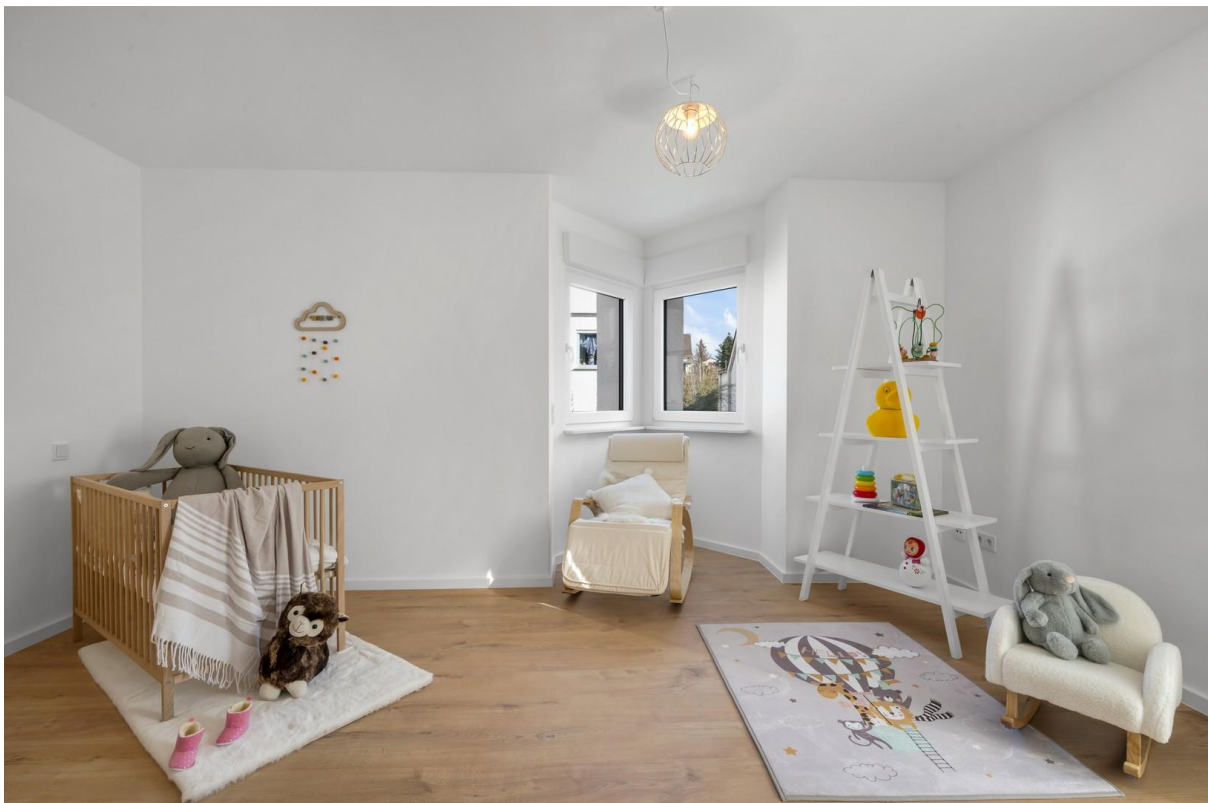
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Ihr Internet-Vergleich

« Ihre Angaben ändern »

61231 Bad Nauheim
Zum Sauerbrunnen 39e
Mit Tarifen für junge Leute
Kein laufender Vertrag

Suche ändern

46 Tarife von 11 Anbietern für 20 € - 297 € an Ihrer Adresse verfügbar

Beliebtheit

Geschwindigkeit

CHECK24 Bewertung

Preis ab 25. Monat

Preis (Durchschnitt pro Monat)

Das Ranking erfolgt rein nach der Attraktivität der Angebote. Mehr erfahren.

Tarife filtern

Gesuchte Tarife

nur Internet

Internet mit TV

alle Tarife

WLAN

☒ Ich brauche einen WLAN Router

Download-Geschwindigkeit ab

alle

16 MBit/s

50 MBit/s

100 MBit/s

150 MBit/s

250 MBit/s

Max. Laufzeit neuer Vertrag

egal

1 Monat

12 Monate

24 Monate

Speed-Drosselung ab

egal

10 GB

50 GB

100 GB

300 GB

keine

Zusatzoptionen

☐ Flatrate ins Festnetz

☐ Flatrate in alle Netze

☐ mehrere Rufnummern

☐ Auslands-Flatrate

Beliebtester Tarif

vodafone
Unitymedia

8,4
Sehr gut
CHECK24

250 MBit/s
Download

WLAN Router
inklusive

34,86 € -41%
20,28 €
Durchschnitt pro Monat
ab 25. Monat 54,98 €

Young GigaZuhause 250 Kabel
unter 28 Jahren

☐ Tarif vergleichen

★★★★ 3,7 (29.848)

Tarifdetails

200 Punkte

weiter zum Tarif

vodafone
Unitymedia

8,4
Sehr gut
CHECK24

250 MBit/s
Download

WLAN Router
inklusive

34,86 € -35%
22,36 €
Durchschnitt pro Monat
ab 25. Monat 54,98 €

GigaZuhause 250 Kabel

☐ Tarif vergleichen

★★★★ 3,7 (29.848)

Tarifdetails

200 Punkte

weiter zum Tarif

T

8,6
Sehr gut
CHECK24

250 MBit/s
Download

WLAN Router
inklusive

49,12 € -17%
33,04 €
Durchschnitt pro Monat
ab 25. Monat 60,90 €

Magenta Zuhause XL Young
unter 28 Jahren

☐ Tarif vergleichen

★★★★ 4,1 (72.233)

Tarifdetails

200 Punkte

weiter zum Tarif

vodafone
Unitymedia

8,4
Sehr gut
CHECK24

500 MBit/s
Download

WLAN Router
inklusive

37,99 €
Durchschnitt pro Monat
ab 25. Monat 59,98 €

GigaZuhause 500 Kabel

☐ Tarif vergleichen

★★★★ 3,7 (29.848)

Tarifdetails

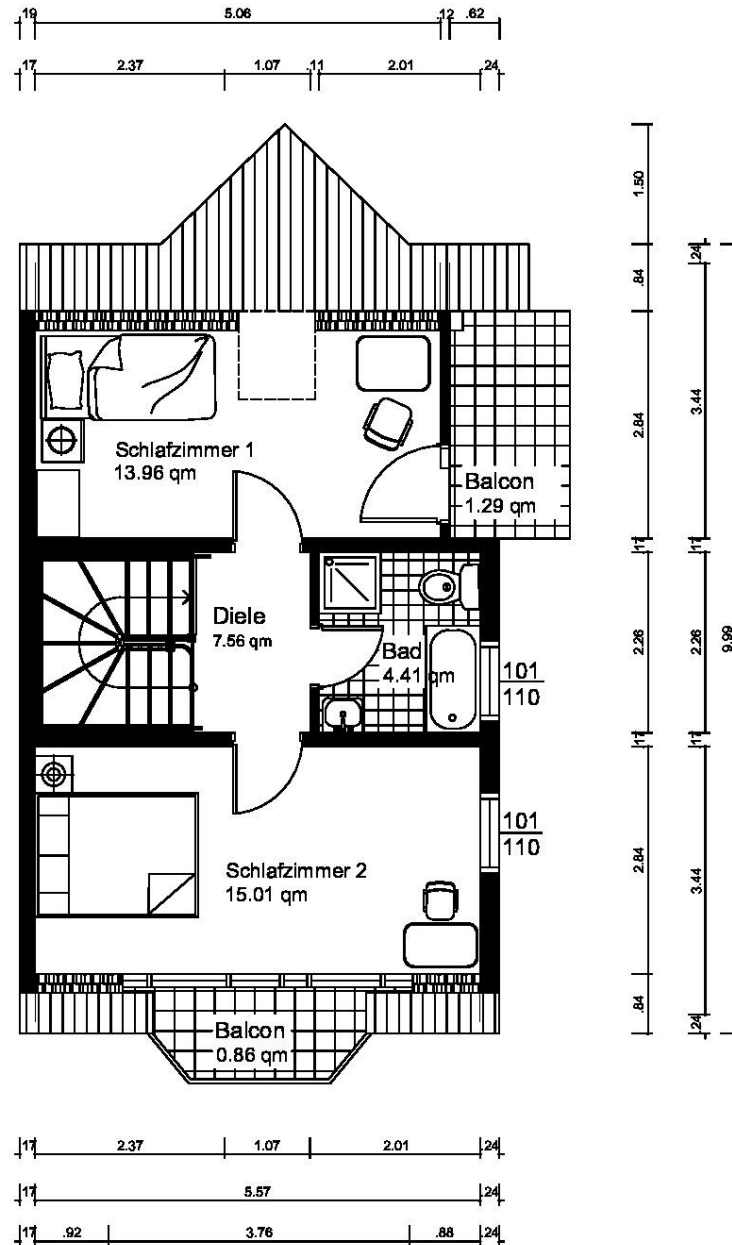
200 Punkte

weiter zum Tarif

www.ohne-makler.net/expose/296882

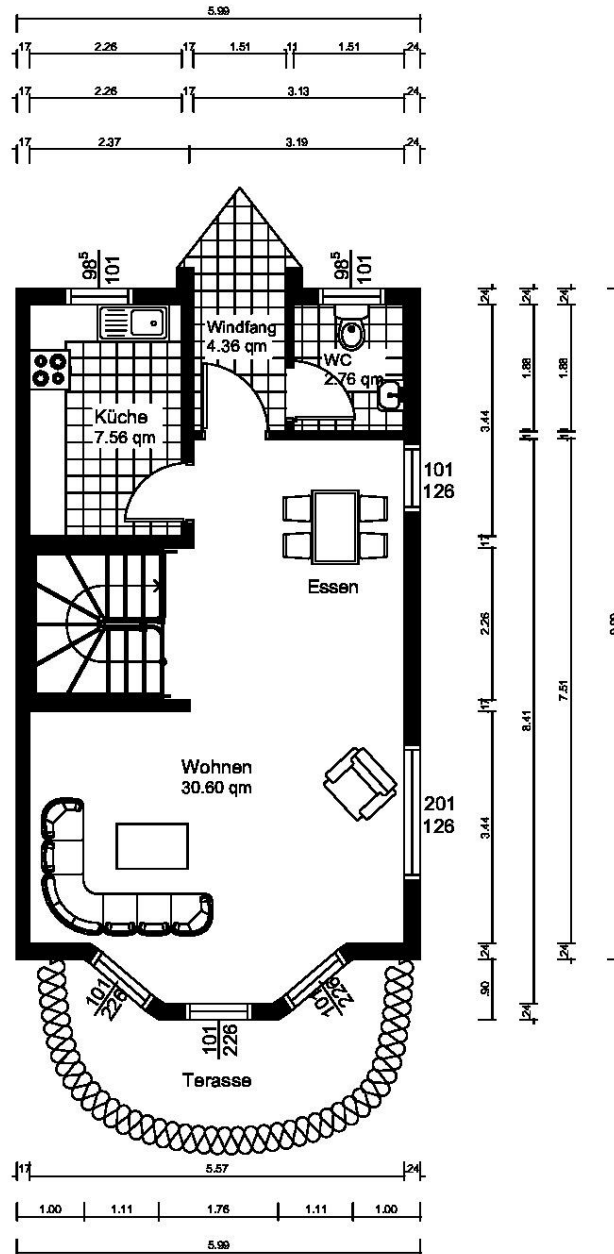
Seite 17/21

Exposé - Grundrisse



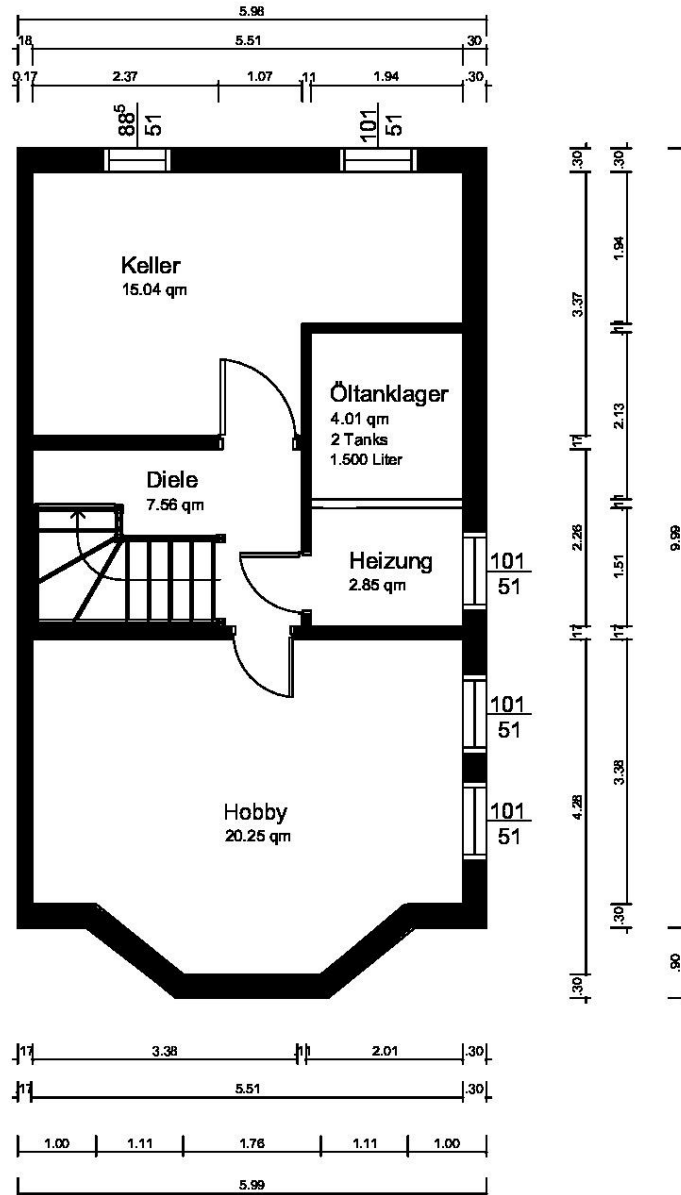
DACHGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



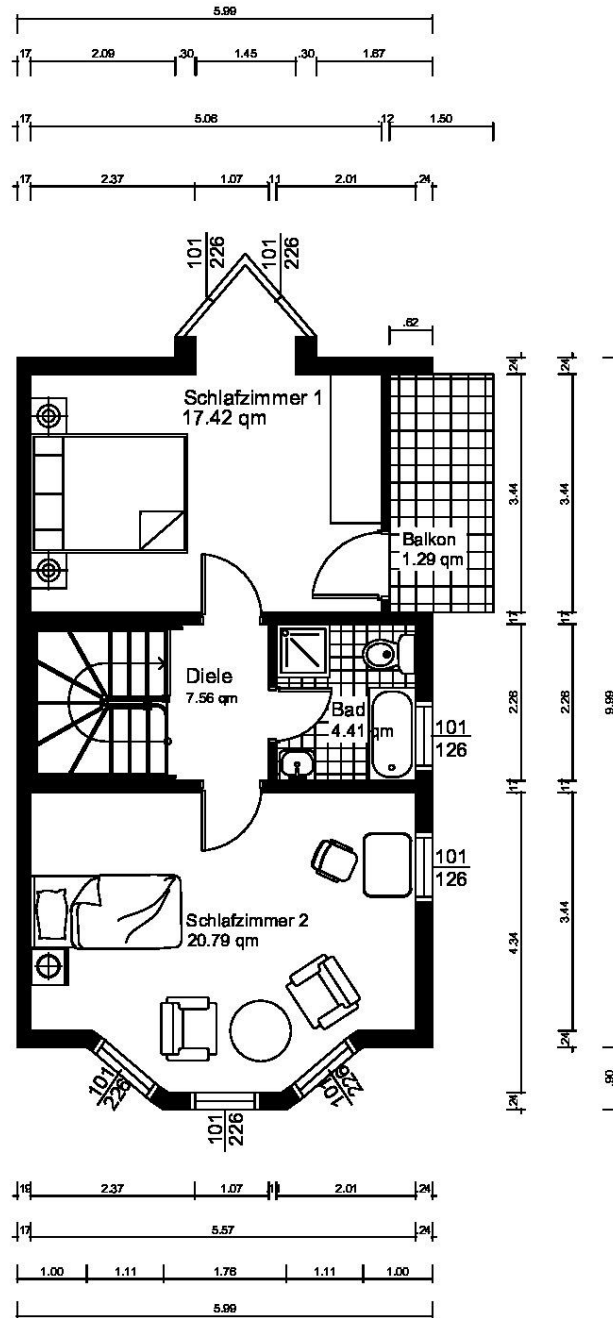
ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS