EXPOSÉ

+RESERVIERT+zentrumsnah und sofort bezugsfrei - attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Bad Nauheim!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 61231 Bad Nauheim
Baujahr: 1984
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 65 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Gesamtfläche (ca.): 65 m²
Hausgeld (ca.): 340,- €
Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis € 220.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Nauheim
> 2 Zimmer
> 65 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-029



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	61231 Bad Nauheim
Baujahr	1984
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	65 m²
Nutzfläche (ca.)	10 m²
Gesamtfläche (ca.)	65 m²
Kaufpreis	220.000,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Hausgeld (ca.)	340,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	196,53 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-08-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1984
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	Provisionsfrei für Kaufende

Objektbeschreibung:

Diese attraktive, in den vergangenen Jahren umfassend modernisierte 2-Zimmer-Wohnung in einem Mehrparteienhaus mit vier Wohneinheiten, überzeugt durch ihre zentrumsnahe Lage, eine zeitgemäße Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf ca. 65 m² Wohnfläche bietet die im Hochparterre gelegene Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnbereich, einem separaten Schlafzimmer, einer Küche, einem Flur sowie einem modernisierten Badezimmer.
Besonders hervorzuheben ist das neuwertige Badezimmer mit komfortabler, bodengleicher Dusche. Auch die Küche wurde neu angelegt und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Doppelt verglaste Kunststofffenster sowie elektrische Rollläden in sämtlichen Zimmern sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.
Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Rückzugsort.

Ein weiteres Plus ist der außergewöhnlich geräumige Kellerraum mit über 10 m² Nutzfläche. Ein angrenzender Waschraum ergänzt das Platzangebot.

Ein zur Wohnung gehörender Duplex-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und ermöglicht damit sowohl einen kurzfristigen Einzug als auch eine zeitnahe Vermietung.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine modernisierte Wohnung in zentraler Lage von Bad Nauheim suchen.

Ausstattung:

- neuwertiges Bad mit Dusche
- Balkon
- Laminatboden
- Keller
- elektr. Rolläden
- doppeltverglsaste Kunststofffenster
- Hausgeld: ca. 340 EUR / Monat

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und ausgesprochen zentrumsnahen Wohnlage von Bad Nauheim. Der historische Marktplatz sowie die Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Dienstleistungsangeboten sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Dadurch lassen sich viele Dinge des täglichen Lebens bequem zu Fuß erledigen.
Gleichzeitig bietet Bad Nauheim einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Der weitläufige Kurpark, die historischen Kuranlagen sowie zahlreiche Grünflächen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten prägen die hohe Lebensqualität der bekannten Kurstadt. Ärzte, Kliniken, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls gut erreichbar.
Bad Nauheim liegt im Wetteraukreis und innerhalb der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Region, rund 30 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Nauheim
> 2 Zimmer
> 65 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-029



Die verkehrsgünstige Lage macht die Stadt insbesondere für Berufspendler attraktiv. Über die A5 sowie die B3 und B275 bestehen gute Verbindungen in Richtung Frankfurt, Gießen und zu den umliegenden Städten. Auch der Bahnhof Bad Nauheim bietet eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.
Die Kombination aus Innenstadtnähe, guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und der Nähe zum Rhein-Main-Gebiet macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Durch die zentrale Lage eignet sich die Wohnung für Singles, Paare und Berufspendler und bietet damit auch für eine zukünftige Vermietung attraktive Voraussetzungen.

Sonstiges:

Kontaktieren Sie uns per Email. Vielen Dank!

Von telefonischen Anfragen zur Besichtigung vor Ort bitten wir abzusehen.
Bitte nutzen Sie für den Erstkontakt das Anfrageformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten! Vielen Dank!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf den Informationen des Eigentümers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Objektbilder:



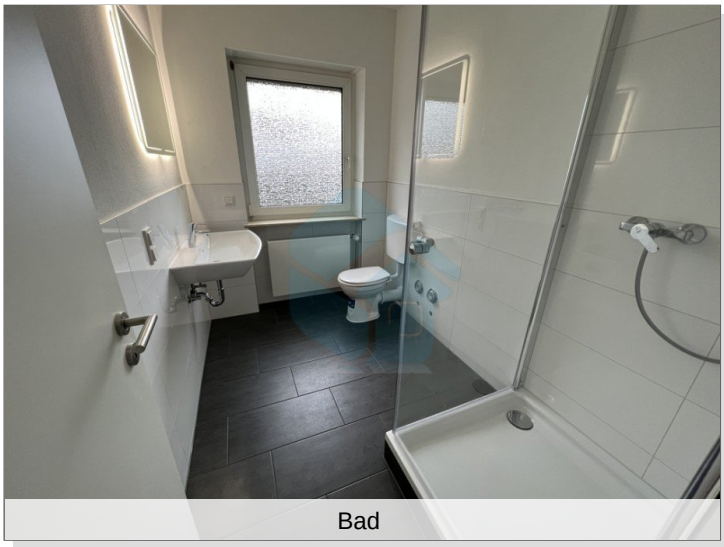
Treppenhaus



Flur Ansicht 1



Flur Ansicht 2



Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Nauheim
> 2 Zimmer
> 65 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-029





Bad



Schlafzimmer Ansicht 1



Küche unmöbliert



Schlafzimmer Ansicht 2



Küche Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Nauheim
> 2 Zimmer
> 65 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-029





Wohnzimmer Ansicht 2



Heizungsraum



Sonniger Balkon mit Holzsichtschutz



Keller und Waschraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Nauheim
> 2 Zimmer
> 65 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-029



Ansprechpartner:

Herr Marco Orlinski

Telefon: 004915771971541
E-Mail: info@immocon360.de

Firmendaten:

Immocon360®
Griedeler Straße 2

35510 Butzbach

Tel.: +49 (0) 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 (0) 6033 - 97430 - 89
E-Mail: info@immocon360.de
Internet: www.immocon360.de

Vertretungsberechtigter (Inhaber):
Marco Orlinski

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 289462217

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Wetteraukreis, 63652 Büdingen/ Hessen erteilt . Zuständige Aufsichtsbehörde: Stadt Bad Nauheim, Öffentliche Ordnung, Parkstraße 36-38, 61231 Bad Nauheim Es wird ausgeübt: Maklertätigkeiten gem. § 34c GewO: Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume. Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Bad Nauheim
> 2 Zimmer
> 65 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-029



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen
•1. Die von Immocon360® dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

•2. Immocon360® haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

•3.a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von Immocon360® nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Immocon360® oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3.b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3.c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit durch Immocon360®zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Immocon360® nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Die Aufteilung der Maklerprovision wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben ab dem 23. Dezember 2020 aufgeteilt und im Maklervertrag bzw. im Exposé ausgewiesen. Info+
Die im Exposé ausgewiesene Provision mit Provisionshinweis ist maßgebend.
Bei Vermietung von Gewerbefläche: 3,57 Mieten inkl. MwSt., zu zahlen jeweils vom Mieter.3.d) Bei einer Beauftragung vom Suchkunden(schriftlicher Suchauftrag) für ein Mietobjekt, beträgt die Provision 2,38 Nettomonatskaltmieten inkl. 19% MwSt. und ist bei Abschluss eines Mietvertrages fällig(siehe Bestellerprinzip).

•4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.
Ohne schriftliche Vollmacht sind die selbständigen Makler bei Immocon360® nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Immocon360® schriftlich genehmigt werden.

Die Firma Immocon360® und ihr Kunde sind sich darüber einig, dass Erfüllungsort und Gerichtstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz von Immocon360® in Butzbach ist.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de