

# ***Exposé***

***Neubau  
Bad Nauheim / Nieder Mörlen  
Hausbergstrasse 27***



# **Wohlfühlen Leben Genießen**

**In ruhiger Stadtrandlage von Bad Nauheim  
nur unweit vom Kurpark entfernt  
in Nieder - Mörlen entsteht**

## **eine echt seltene Gelegenheit !**

*Hier entstehen nur 4 moderne, architektonisch anspruchsvolle Wohnungen, in einer der letzten Baulücken mit Blick auf den Frauenwald. Das herrliche Grundstück in exponierter Lage wirkt trotz seiner tollen Stadtrandlage mit hervorragender Verkehrsanbindung, wie eine Ruheoase am Rande der Stadt. Die Wohnflächen sind je nach Wohnungstyp ab ca. 91 m<sup>2</sup> bis 146 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Alle Wohnungen verfügen über 3-4 Zimmer, Küche, Bad, mit großen überdachten Balkon, Terrasse bzw. Dachterrasse. Die hervorragende, hochwertige und schlüsselfertige Ausstattung erfüllt fast alle erdenklichen Wünsche wie z.B. eine absolut hochwertige Badausstattung mit Wanne, bodengleicher Dusche und zusätzlichem Handtuchhalter-Heizkörper, Fußbodenheizung mit Einzelthermostat – Steuerung, Kamera überwachter Eingang, hochwertige Bodenbeläge und Innentüren nach Ihrer Auswahl. Ein behindertengerechten Aufzug mit dem Sie alle Wohngeschosse barrierefrei erreichen. 3 Fach verglaste Fenster, eine sehr gute Wärme- und Schallschutzdämmung durch Verwendung von äußerst hochwertigen Baustoffen u.v.m. Das Haus verfügt über eine sehr komfortable Parkplatzsituation. Sie haben die Auswahl zwischen XL PKW- Stellplatz, Carport oder Komfort Garage im Haus.*

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei  
direkt durch das Familiengeführte Bauträgerunternehmen.**

**Beratung, persönliche Betreuung & Verkauf  
Scheld Immobilien & Bauträger GmbH**

Tel.: 06031/6895830 [info@scheld-immobilien.de](mailto:info@scheld-immobilien.de)

# **Sicherheit – Sorgfalt - Können**

## **Mehr Sicherheiten für Sie und Ihr Geld**

*Ungewöhnlich hohe Sicherheiten bieten wir Ihnen bei der Abwicklung von der Kaufpreiszahlung bis hin zu den Garantieleistungen.*

*Unser Team von erfahrenen Architekten, Bauingenieuren, Handwerksmeistern und Immobilienfachleuten hat in den zurückliegenden Jahren im Wohnungsbau neue Maßstäbe gesetzt.*

## **Unsere Philosophie**

**AAA Anders als andere**

*Unser dauerhaft erklärtes Ziel ist es, alle unsere Baumaßnahmen nur mit langjährig regional bekannten Fachfirmen, Unternehmern und Baustofflieferanten unter Verwendung hochwertiger Bausstoffe zu errichten.*

## **Trau – Schau - Wem**

*Wir scheuen keinen Vergleich auf Wunsch nennen wir Ihnen gerne einige unserer Kunden, Referenzobjekte oder auch Unternehmer bei denen Sie Informationen über unseren Qualitätsanspruch, Zuverlässigkeit, bei Abwicklungsmodalität oder sonstigen Leistungen informieren können.*

*Bei uns gibt es kein wenn und aber. Eine notariell beurkundete Bau- und Leistungsbeschreibung ist immer Vertragsbestandteil.*

*Sie kaufen direkt und provisionsfrei von einem Familiengeführten Unternehmen mit über 20 Jähriger Erfahrung.*

***Sie haben hart für ihr Geld gearbeitet?  
Das gleiche können Sie von uns erwarten***

***Beratung, persönliche Betreuung & Verkauf  
Scheld Immobilien & Bauträger GmbH***

*06031/6895830 [info@scheld-immobilien.de](mailto:info@scheld-immobilien.de)*

## **Konzept – Lage – Komfort - Ausführung Ihr Vorteil!**

*Seltene Gelegenheit in kleine überschaubare Wohneinheit mit insgesamt nur 4 Wohneinheiten in unwiederbringlicher Lage in einer der letzten Baulücken vor den Toren von Bad Nauheim .*

*Unser anspruchsvolles Wohnkonzept haben wir extra für Menschen entwickelt deren Ziel es ist, ihr zukünftiges Eigenheim bis in das hohe Alter hinein nutzen zu können. Und das ganze gleichzeitig mit einem guten zukunftsorientiertes Investment verbinden möchten.*

*Wir und unsere Partner nehmen uns gerne die Zeit, beraten Sie und helfen Ihnen gerne persönlich bei der Gestaltung Ihrer neuen Wohlfühlwohnung.*

### **Lage – Lage - Lage**

*Wohnen in angenehmer, ruhiger und bevorzugter Stadtrandlage von Bad Nauheim/Nieder Mörlen, Hausbergstraße 27 mit perfekter Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur.*

### **Komfort**

*Zur Standardausstattung gehören selbstverständlich ein hochwertig gedämmter Rohbau, 3fach verglaste Fenster mit hohem Dämmwert, eine anspruchsvolle Fassadengestaltung , gute Wärme- und Schallschutzdämmung durch Verwendung von sehr hochwertigen Bausstoffen , Fußbodenheizung mit Einzelthermostat - Steuerung, Kamera überwachter Eingang, wahlweise Bodenbeläge aus hochwertigen Fliesen, Feinsteinzeug, Echtholzparkett, Laminat , Avatara oder auch Designböden. Eine gehobene Badausstattung mit Wanne, bodengleiche Dusche, Handtuchhalterheizkörper u.v.m.*

*Wir verwenden nur hochwertige Markenfabrikate. Sie erreichen alle Etagen barrierefrei durch den Einbau eines modernen, geräuscharmen Personenaufzug mit Edelstahlkabine der Firma Schindler.*

*Zu den Wohnungen im Obergeschoss gehört je ein wunderschöner großer überdachter Balkon. Die Penthouse Wohnung verfügt über eine traumhaft schöne Dachterrasse. Die Erdgeschoss Wohnung über eine große, Teil überdachte Terrasse mit direktem Zugang in den eigenen Gartenbereich. Hier können Sie Ihre freie Zeit genießen. Alle Balkone bzw. Terrassen sind Richtung Westen bzw. Süd –Westen ausgelegt.*

*Großzügige Parksituation am Haus. Sie haben die Wahl zwischen XL PKW –Stellplatz, Carport oder Komfort Garage im Haus.*

*Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung die Sie selbst bestimmen.*

*Raumaufteilung die Sie bei Bedarf noch verändern können.*

*Sollten Sie Veränderungswünsche haben, mit uns gar kein Problem, wir beraten, planen und helfen Ihnen gerne bei der Realisierung all Ihre Wünsche und Bedürfnisse sofern diese technisch möglich sind. Sie nennen uns Ihre Wünsche und wir machen das einfach für Sie.*

*Zeitgemäßes Niedrig – Energie - Effizienzhaus mit Erfüllung von mindestens KfW 70 Vorgaben mit hohem Anspruch an Wärme und Schallschutz. Hierdurch sind dauerhaft vergleichbar geringe Nebenkosten, sowie niedrigere Finanzierungskosten gewährleistet.*

*Der Kaufpreis der Wohnungen ist ein Festpreis, in diesem Preis sind sämtliche Kosten für Planung, Hausanschlüsse, Erschließung, Errichtung des schlüsselfertigem Wohnhauses inkl. der Außenanlage enthalten. Für weitere Fragen zur Bauausführung, Bauablaufes, der vertraglichen Formalitäten, Ausstattungsdetails, Finanzierung oder auch Änderungsmöglichkeiten rufen Sie uns an und lassen Sie sich persönlich, kostenlos und unverbindlich beraten.*

***Beratung, persönliche Betreuung & Verkauf  
Scheld Immobilien & Bauträger GmbH***

*06031/6895830 info@scheld-immobilien.de*

# Erdgeschoss Gesamtgrundriss



# Untergeschoss Gesamtgrundriss



# Obergeschoss Gesamtgrundriss





# Penthouse Gesamtgrundriss

## **VERKAUFT !**



# *Freiflächenplan*



# **Kaufpreise und Übersicht**

## **Hausbergstraße 27 in 61231 Bad Nauheim**

**Im Erdgeschoss , Maisonetten Wohnung über 2 Etagen  
Haus im Haus Charakter mit großer Teil überdachter Terrasse und  
eigenem Garten, bestehend aus 3-4 Zimmer, Küche, 2 Bäder über 125 m<sup>2</sup>  
Wohn- und Nutzfläche zzgl. Kellerraum ca.16 m<sup>2</sup> ,schlüsselfertig nur € 369.900,--**

**Im 1. Obergeschoss , entstehen 2 Wohnungen mit je  
3 ZKB, Balkon, Abstellraum, 91,61 m<sup>2</sup>Wfl., KP Euro 324.900,--**

**Im Dachgeschoss entsteht eine Penthousewohnung  
4 Zimmer Küche 2 Bäder, mit großer Dachterrasse, ca.146 m<sup>2</sup> Wfl.  
**verkauft****

**PKW Stellplatz im Außenbereich € 6000,--  
XL PKW Stellplatz im Außenbereich € 8.000,--  
Carport im Außenbereich € 10.000,--  
Garage im Haus integriert € 18.900,--**

**Beratung und Verkauf erfolgt Provisionsfrei durch**

**Scheld Immobilien Bauträger GmbH**

06031 / 6895830 [info@scheld-immobilien.de](mailto:info@scheld-immobilien.de)

**Für Ihre Notizen**