



Objektnummer 1025 (1/1025)

Hochwertige Stadtvilla im urbanen Flair – Ihre ideale Lösung für Praxis- oder Kanzleiräume

Eckdaten

Kaufpreis	1.600.000,00 €
Provision	5,95 % des Kaufpreises (zzgl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.
Bürofläche	359,3 m²
Kellerfläche	62,2 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Badezimmer	5,0
Zustand	Teil/Vollsanierter

m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)

<i>Ausstattungskategorie</i>	<i>Luxus</i>
<i>Bad</i>	<i>Dusche, Wanne, Fenster</i>
<i>Bodenart</i>	<i>Fliesen, Parkett</i>
<i>Heizungsart</i>	<i>Zentral, Fussboden</i>
<i>Befeuerung</i>	<i>Gas</i>
<i>Klimatisiert</i>	
<i>Stellplatzart</i>	<i>Außenstellplatz</i>
<i>Dachform</i>	<i>Krüppelwalmdach</i>
<i>Bauweise</i>	<i>Massiv</i>
<i>Dachböden</i>	
<i>Gäste-WC</i>	

Energieausweis

Geltende EnEV **Nicht nötigt**

Objektbeschreibung

Lage

Die Villa befindet sich im Stadtkern von Bad Nauheim – einer Stadt bekannt für ihre charmante Mischung aus historischer Architektur und modernem Lebensstil. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen wie das Sprudelhof-Kurhaus oder das historische Stadtmuseum. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es Bewohnern, schnell nach Frankfurt am Main zu gelangen – ideal für Pendler oder Kapitalanleger.

Bad Nauheim ist zudem für seine erstklassigen Freizeitmöglichkeiten bekannt: Parks, Radwege und Wellnessangebote laden zur Erholung ein. Die hohe Lebensqualität macht die Stadt besonders attraktiv für Mieter – eine ideale Voraussetzung für eine lukrative Kapitalanlage!

Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Jugendstilvilla wurde umfassend kernsaniert und bewahrt dabei ihren historischen Charme. Derzeit ist das Gebäude in drei stilvolle Gewerbeeinheiten aufgeteilt, wobei die großzügige Fläche im dritten und vierten Obergeschoss in zwei separate Einheiten umgewandelt werden kann, sodass insgesamt vier eigenständige Gewerbeflächen entstehen. Mit einer Deckenhöhe von 3,44 Metern bieten die Räume ein offenes und repräsentatives Ambiente, ideal für Praxen, Kanzleien oder andere gewerbliche Nutzungen. Die elegante Eingangstür aus der Barockzeit wurde mit einem modernen, sicheren Türsystem ausgestattet, das sowohl Sicherheit als auch Ästhetik gewährleistet. Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit und Sichtbarkeit im urbanen Umfeld, während der Blick auf die charmanten Nachbarhäuser den besonderen Charakter dieser Immobilie unterstreicht.

Ausstattung

Das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss bieten jeweils identisch gestaltete Gewerbeflächen, die durch ihre hochwertige Ausstattung überzeugen. Jede Einheit verfügt über eine großzügige, offene Raumgestaltung mit einer eleganten Wohnküche, die im ersten Obergeschoss harmonisch mit einem Balkon verbunden ist. Die lichtdurchfluteten Arbeits- oder Präsentationsräume im ersten Obergeschoss mit Zugang zum Balkon schaffen ein angenehmes Ambiente für Kunden und Mitarbeiter. Ergänzt werden die Flächen durch stilvolle Besprechungsbereiche, separate Büros, Abstellräume sowie Waschräume.

Im dritten und vierten Obergeschoss befindet sich eine beeindruckende, zweistöckige Gewerbeeinheit, die durch ihre lichtdurchfluteten Räume besticht. Diese exklusive Fläche bietet eine elegante Wohnküche mit Balkon, zwei großzügige Büroräume oder Showrooms, ein geräumiges Ankleidezimmer sowie ein hochwertiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und WC – ideal für kreative Studios, Agenturen oder Wellnessanbieter.

Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, was zusätzliche Sicherheit und Komfort gewährleistet. Hochwertige Materialien wie moderne Fliesen und Echtholzdielen verleihen den Flächen ein exklusives Ambiente. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Die Immobilie ist mit einer effizienten Viessmann-Gasheizung ausgestattet, ergänzt durch zwei Entkalkungsanlagen sowie eine Klimaanlage in der oberen Einheit – optimal für den professionellen Einsatz.

Die Außenfassade der Villa erstrahlt in atmungsaktivem Putz, ebenso wurde im Innenbereich atmungsaktiver Kalkputz verwendet, um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten. Diese Immobilie verbindet historischen Charme mit modernster Technik und bietet somit eine einzigartige Plattform für gewerbliche Nutzung in zentraler Lage.

Sonstiges

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

2014:

- o Dach inklusive Dachstuhl erneuert, mit Dachziegeln und Schiefer eingedeckt und gedämmt
- o Deckenbalken zwischen den Stockwerken erneuert und gedämmt
- o Neue Kanalrohre bis zur Straße verlegt
- o Außenmauern hofseitig aufgegraben, Dampfsperre verlegt und gedämmt

2020-2024:

- o Fenster erneuert
- o Balkone erneuert
- o Bäder inklusive aller Frischwasser- und Abwasserleitungen erneuert
- o Elektrik komplett erneuert
- o Neue Gasheizung installiert
- o Heizungsrohre neu verlegt
- o Zwei Entkalkungsanlagen installiert

Die Immobilie benötigt noch einige kleine Fertigstellungsarbeiten: Steckdosen und Schalter müssen montiert sowie Wände gestrichen werden. In den Bädern sind abschließende Montagearbeiten erforderlich, darunter die Anbringung der Keramik und Duschwände. Im Treppenhaus sind letzte Zimmermannsarbeiten notwendig, um der Villa den finalen Schliff zu verleihen.

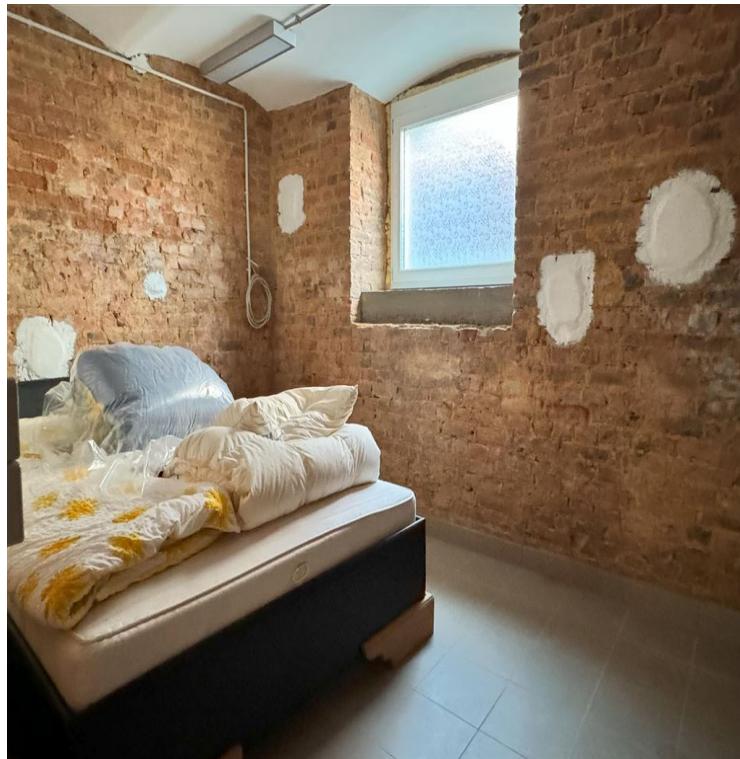
Lassen Sie sich dieses einmalige Objekt nicht entgehen! Diese liebevoll sanierte Altbauvilla ist ein Unikat auf dem Bad Nauheimer Immobilienmarkt und wird exklusiv unseren Kunden angeboten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem tollen Objekt zu überzeugen.

Ein Energieausweis ist für denkmalgeschützte Objekte nicht erforderlich. In Deutschland sind solche Gebäude von der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises, sowohl des Verbrauchs- als auch des Bedarfsausweises, ausgenommen.

Nach Abschluss des Kaufvertrages ist die im Exposé ausgewiesene Courtage vom Käufer zu zahlen.

Bitte beachten Sie, dass wir gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 des Geldwäschegesetzes seit 2014 verpflichtet sind, unsere Vertragspartner – einschließlich Interessenten mit Erstkontakt – zu identifizieren. Wir bitten Sie daher, uns vorab eine Kopie Ihres Personalausweises per E-Mail zukommen zu lassen oder diesen zu unserem Besichtigungstermin mitzubringen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.



m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)

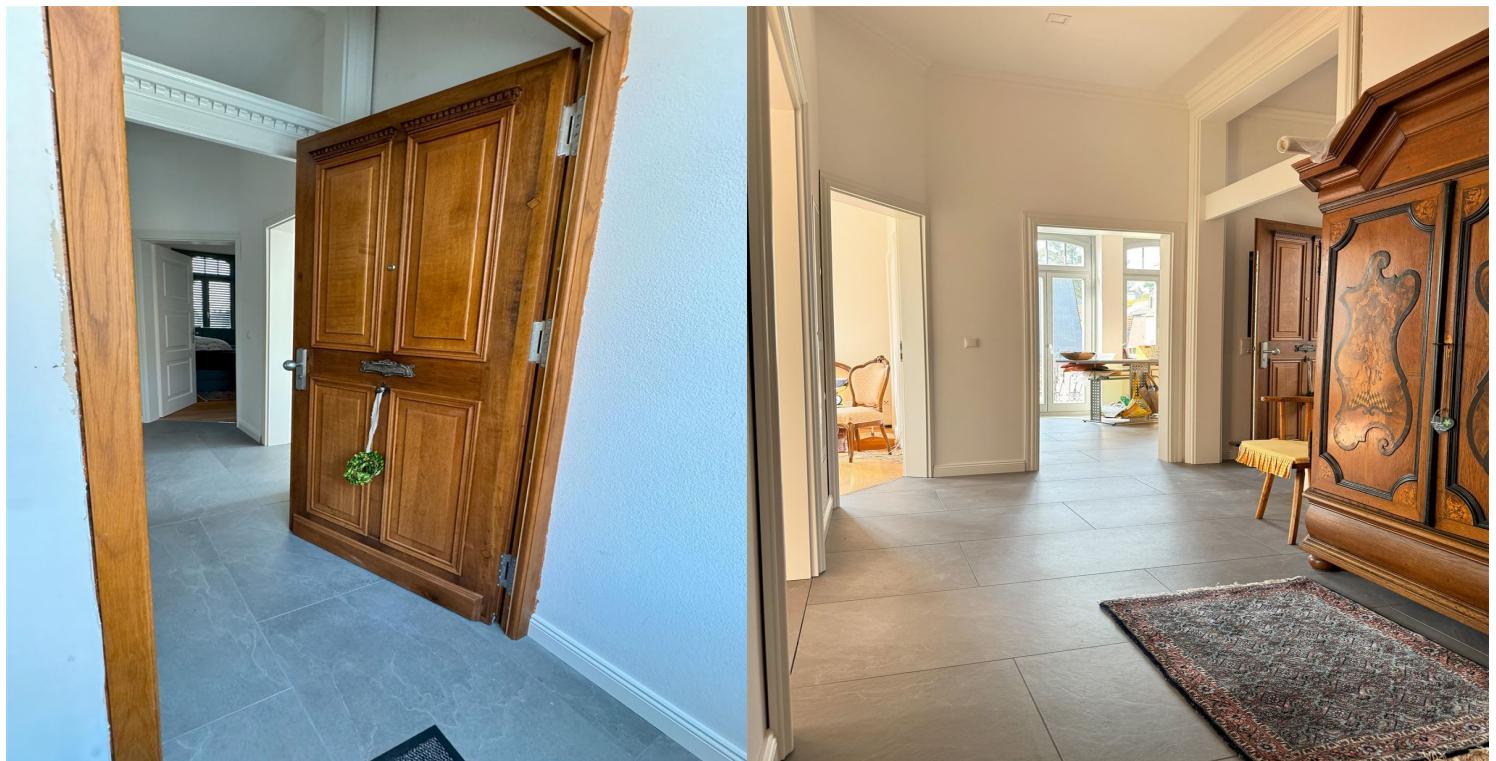


m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)



m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)

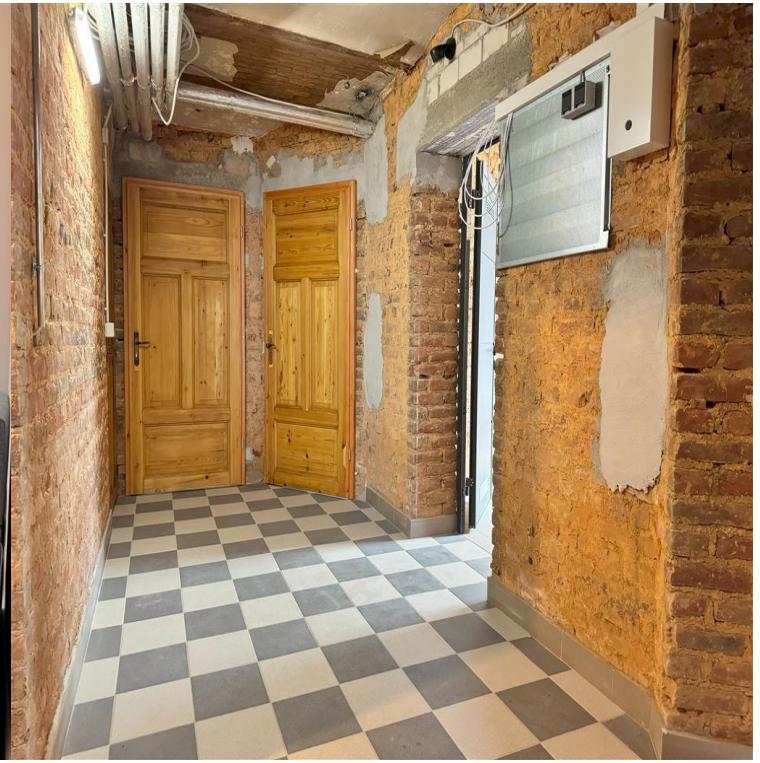
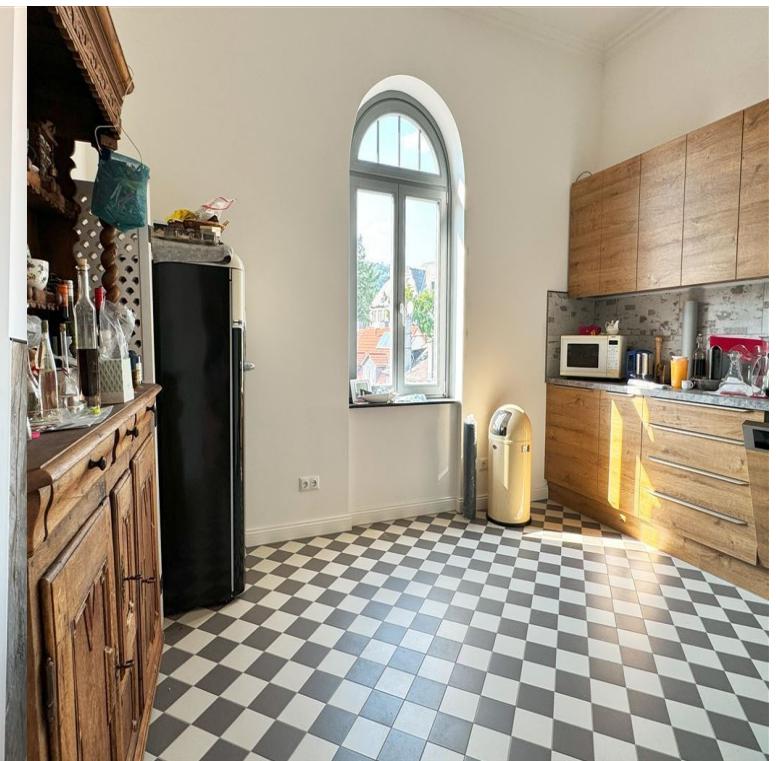


m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)

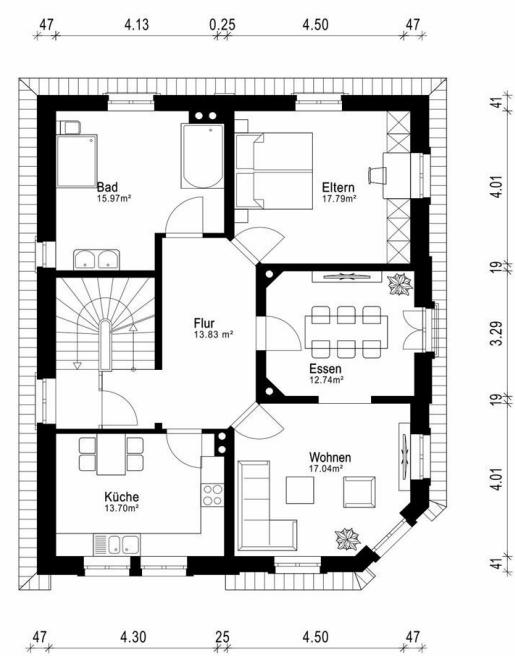
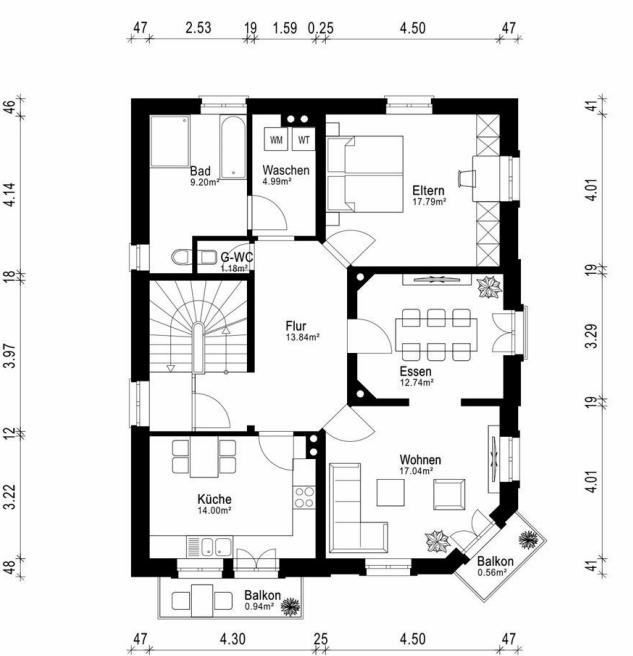
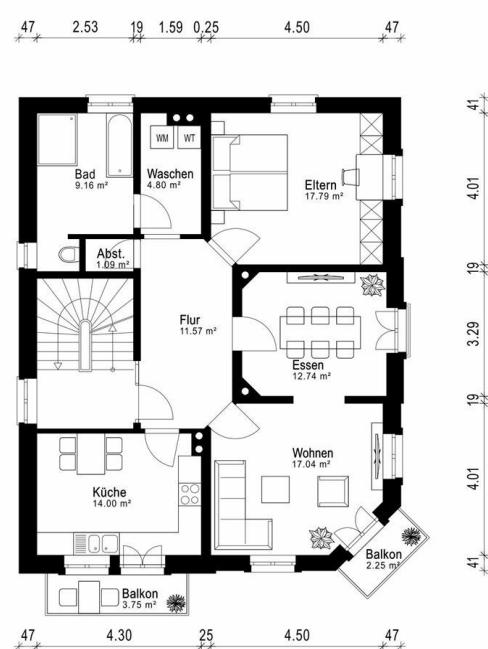
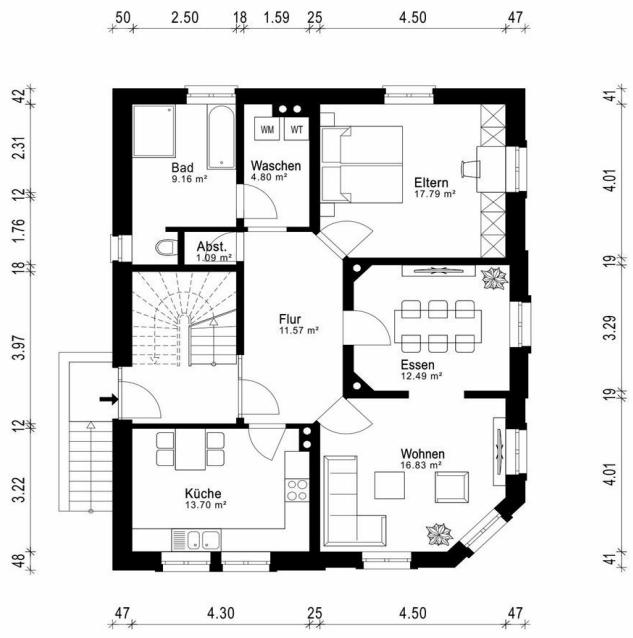


m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)

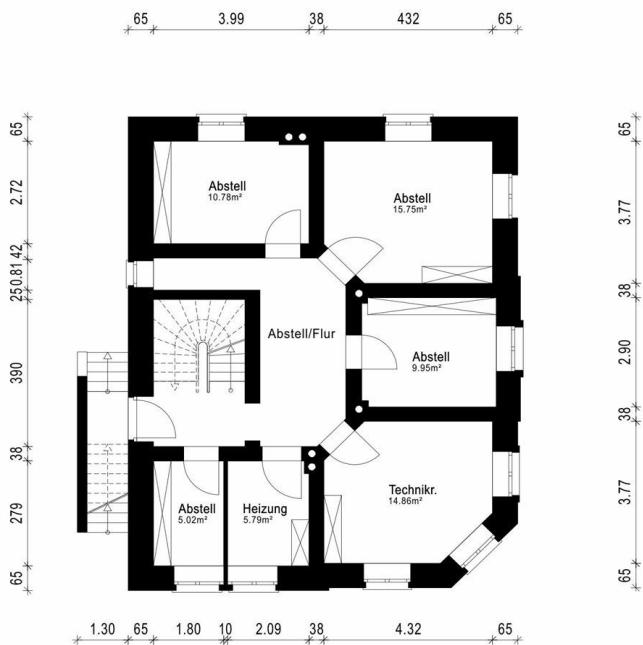
Ina Kaucher und Patricia Mayer


m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)



m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)