



Objektnummer 1050

## **Bad Nauheim-Innenstadt: Luxus Wohnung in stilvoller Villa mit besonderem Flair!**

### **Eckdaten**

<b>Kaltmiete</b>	<b>3.000,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>500,00 €</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>182,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsaniiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>

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](#)

<b>Rampe</b>	
<b>Hebebühne</b>	
<b>Kran</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
----------------------	--------------------

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Bad Nauheim ist eine traditionsreiche Kurstadt im Herzen Hessens, bekannt für ihre Jugendstil-Architektur, die historischen Kureinrichtungen und die grüne Umgebung. Die Stadt verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur. Dank ihrer Lage in der Wetterau und der Nähe zur Metropolregion Frankfurt am Main bietet Bad Nauheim sowohl Ruhe und Erholung als auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der charmante Stadtkern lädt mit seinen Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants zum Verweilen ein.**

**Die Immobilie befindet sich in einem zentralen und dennoch ruhigen Wohngebiet. In unmittelbarer Nähe liegt der Kurpark, der in nur 300 Metern fußläufig erreichbar ist und mit seinen gepflegten Grünflächen und Spazierwegen reichlich Erholungsraum bietet. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte und Bäckereien, befinden sich etwa 500 Meter entfernt. Die Innenstadt von Bad Nauheim mit vielfältigen Einzelhandelsgeschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist in rund 10 Minuten zu Fuß (ca. 800 Meter) erreichbar.**

**Für Familien stehen die Grundschule an der Wilhelmskirche sowie weiterführende Schulen im Umkreis von etwa 1,5 Kilometern zur Verfügung. Zudem gibt es Kindergärten und Spielplätze in einer Distanz von maximal 800 Metern. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Bad Nauheim ist nur 1 Kilometer entfernt, mit Zugverbindungen nach Frankfurt am Main und Gießen. Pendler profitieren zudem von der Nähe zur Autobahn A5, die in einer Fahrzeit von rund 10 Minuten erreichbar ist.**

## **Objektbeschreibung**

*Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint auf eindrucksvolle Weise den unverwechselbaren Charme eines historischen Altbaus mit dem luxuriösen Komfort modernen Wohnens. Auf zwei großzügigen Ebenen entfaltet sich ein einzigartiges Wohngefühl, das Eleganz, Stil und Exklusivität perfekt miteinander verbindet.*

*Die im 19. Jahrhundert errichtete und im Jahr 2024 aufwendig kernsanierte Immobilie bietet auf ca. 182,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Wohnambiente der besonderen Art. Die lichtdurchflutete Zimmer, eine separate Küche sowie stilvoll gestaltete Badezimmer, schaffen Raum für individuelles Wohnen auf höchstem Niveau.*

*Die Balkone laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und entspannte Momente im Freien zu genießen. Ein durchdachtes Raumkonzept unterstreicht den hohen Wohnkomfort und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.*

*Die geschmackvoll ausgestatteten Badezimmer schaffen private Rückzugsorte mit Spa-Charakter. In der gesamten Wohnung ist ein hochwertiger Echtholz-Dielenboden verlegt, der den stilvollen Altbaucharakter unterstreicht.*

*Das denkmalgeschützte Gebäude bewahrt seine historische Seele und wurde zugleich mit viel Liebe zum Detail in die Gegenwart geführt – eine seltene Symbiose aus Geschichte und Moderne.*

*Ab dem 1. Juni 2026 steht Ihnen dieses exklusive Zuhause in gepflegtem Zustand zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der außergewöhnlich großzügige, gedämmte Dachboden mit ca. 90 m<sup>2</sup>, der vielfältige Abstellmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird das Angebot durch eine praktische Abstellfläche im Keller, die sich ideal zur Unterbringung von Fahrrädern eignet.*

*Ein Wohnjuwel für höchste Ansprüche – ideal für alle, die das Besondere suchen und Wert auf Stil, Raum und Lebensqualität legen.*

## **Ausstattung**

*Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss und bietet insgesamt sieben großzügige Zimmer sowie zwei Balkone. Zwei Badezimmer, darunter ein Masterbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne, sowie ein separates Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort.*

*Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Echtholz-Dielen in den Wohnräumen und moderne Fliesen in den Bädern. Eine Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für angenehme Wärme. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort sowie Sicherheit.*

*Für ein angenehmes Raumklima steht eine Klimaanlage zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Viessmann-Gasheizung. Ergänzend verbessern zwei Entkalkungsanlagen die Wasserqualität im gesamten Haushalt.*

**Sonstiges**

***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.***

***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.***





