



Objektnummer 1100

Wohnen im Herzen von Bad Nauheim – großzügige EG-Wohnung mit Terrasse und 2 TG-Stellplätze

Eckdaten

Kaufpreis	475.000,00 €
Provision	3% des Kaufpreises (zzgl. 19% MwSt.) zzgl. MwSt.
Wohnfläche	135,8 m²
Nutzfläche	15,6 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Terrassen	2,0

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](#)

Baujahr	1991
Letzte Modernisierung	2026
Bad	Dusche, Fenster
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	137 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Nein
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1991
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

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 Eigentumswohnung vereint großzügiges Wohnen, eine zentrale Lage und ein durchdachtes Raumkonzept auf rund 135 m² Wohnfläche. Die seniorengerecht gestaltete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage im Herzen von Bad Nauheim und bietet kurze Wege zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie der Bahnhof sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Menschen, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität schätzen.

Aktuell ist die Einheit in der Teilungserklärung noch als Gewerbe ausgewiesen. Die erforderliche Nutzungsänderung zur Wohnnutzung wurde bereits durch einen entsprechenden Eigentümerbeschluss beschlossen und wird vor dem endgültigen Verkauf vollständig umgesetzt.

Ausstattung

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein liebevoll eingewachsener Vorgarten, der Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet – ob als grüne Oase mit Blumen und Pflanzen oder als gemütlicher Sitzbereich zum Entspannen. Über einen neu errichteten Windfang, der vor Übergabe der Wohnung fertiggestellt wird, gelangen Sie in den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier entsteht das kommunikative Herzstück der Wohnung, das durch seine offene Gestaltung und angenehme Atmosphäre überzeugt.

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie das Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich, ein Kinderzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer. Letzteres bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem gemeinschaftlichen Innengarten – ein wunderbarer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Dusche, eine großzügige Gästetoilette, die bei Bedarf um eine zusätzliche Dusche erweitert werden kann, sowie eine praktische Waschküche auf derselben Ebene. Die Wohnung ist größtenteils mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet und bietet dadurch ein angenehmes Wohnklima.

Über eine innenliegende Wendeltreppe gelangen Sie in Ihren privaten Kellerbereich mit zusätzlicher Toilette. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Tiefgarage, in der Ihnen zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen. So können Sie Ihre Einkäufe wettergeschützt und bequem direkt in die Wohnung bringen.

Sonstiges

Sämtliche im Kaufpreis enthaltenen Umbaumaßnahmen, die im Zusammenhang mit der derzeitigen gewerblichen Nutzung stehen, werden vor Übergabe fachgerecht ausgeführt. Hierzu zählen insbesondere die bereits erwähnte Nutzungsänderung zur Wohnnutzung sowie die Herstellung des Windfangs. Damit erwerben Sie eine attraktive Eigentumswohnung, die bei Übergabe bereits für die zukünftige Wohnnutzung vorbereitet ist.

Eine solche Gelegenheit bietet sich in zentraler Lage von Bad Nauheim nur selten: Großzügige Wohnfläche, seniorenrechtliches Wohnen auf einer Ebene, sonnige Außenflächen und gleich zwei Tiefgaragenstellplätze machen dieses Objekt zu einer echten Rarität. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Schmuckstück und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis zur Courtage und Identifikation:

Bei Kaufobjekten ist die im Exposé ausgewiesene Courtage nach Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer zu zahlen. Der Makler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe geschlossen.

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.





