



Objektnummer 463 (1/468)

Bad Nauheim Hochwald: Traumwohnung, 3 Zimmer, ca. 95 m², 2 Ebenen, Balkon, TG-Platz, ab sofort frei!

Eckdaten

Kaufpreis	295.000,00 €
Provision	2,975 % des Kaufpreises (inkl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.
Wohnfläche	94,4 m²
Kellerfläche	8,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1991
Zustand	GEPFLEGT

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](#)

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, Offen
Bodenart	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Süd
Wasch / Trockenraum	
Abstellraum	
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	05.02.2028
Energiekennwert	130 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1991
Ausstelldatum	05.02.2018
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Lage

Bad Nauheim liegt ca. 33 km nördlich von Frankfurt (Fahrzeit 40 Minuten) an der Usa am Ostabhang des Taunus. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich das ehemalige Salzsiederdorf zu einem der großen hessischen Staatsbäder. Nördlich der Innenstadt (Fußgängerzone Stresemannstraße) befindet sich der Kurbezirk mit Kurpark und den Jugendstilgebäuden Kurhaus, Kurtheater und Sprudelhof (Badehäuser). Westlich davon erstreckt sich am Johannesberg ein schönes Villenviertel mit Kliniken und Sanatorien. In Bad Nauheim gibt es über 200 ha Parkanlagen, die zum Verweilen einladen. Das Bildungsangebot erstreckt sich über 5 Grundschulen, eine Realschule, eine freie Walldorfschule bis hin zu 2 Gymnasien und einer International Business School und ist somit sehr gut.

Objektbeschreibung

Im beliebten Bad Nauheimer Hochwaldgebiet gelegen, bietet diese lichtdurchflutete Wohnung ihren neuen Bewohnern ein traumhaft schönes Zuhause in hervorragender Lage. Eine Stadtbushaltestelle liegt direkt am Nachbarhaus. Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztezentrum und zwei Kindertagesstätten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Nach einem 5minütigen Spaziergang erreichen Sie das Naherholungsgebiet an den Waldteichen.

Von alle Räumen aus haben Sie eine wunderbare Fernsicht – entweder auf den Johannisberg oder bis nach Friedberg.

Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses mit nur 8 Wohneinheiten.

Sie gelangen in die geräumige Diele, die Platz für einen großen Garderobenschrank bietet. Rechts von der Diele gelangen Sie durch in den ca. 30 m² großen Wohn- und Essbereich mit der offenen Küche. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Vom Wohnbereich aus haben Sie Zugang auf den überdachten Südbalkon, der viele Sonnenstunden bietet.

Von der Diele aus erreichen Sie geradeaus das Gäste-WC, welches sich bei Bedarf aufgrund seiner Größe auch in ein zusätzliches Bad mit Dusche umbauen lässt.

Links von der Diele aus gelangen Sie in ein weiteres Zimmer, das als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann. An dieses Zimmer grenzt das Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC an.

Über eine breite Treppe mit Marmorbelag erreichen Sie die zweite Ebene der Wohnung mit der Galerie, einem Abstellraum, der über ein Fenster verfügt und so auch als kleines Büro genutzt werden kann, sowie dem großzügigen Studio. Das Studio erhält durch die ca. 4 Meter Deckenhöhe und die beiden Fenster ein tolles Ambiente und lässt sich vielseitig nutzen. Die Fenster wurde 2011 ausgetauscht und mit Außenrollläden versehen.

Ausstattung

Zur Wohnung gehören ein ebenerdiger, sehr gut anzufahrender Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater, großer Kellerraum. Ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum steht ebenfalls zur Verfügung. Ein zuverlässiger Hausmeisterservice übernimmt alle anfallenden Tätigkeiten und sorgt für ein komfortables Wohnen.

Sonstiges

Bei Kaufobjekten ist die im Exposé ausgewiesene Courtage nach Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer zu zahlen.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz sind wir seit 2014 verpflichtet unsere Vertragspartner (dazu gehören auch Interessenten mit Erstkontakt) zu identifizieren. Daher bitten wir Sie, uns eine Kopie Ihres Personalausweises vorab per Email zukommen zu lassen / zu unserem Besichtigungstermin mit zu bringen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.









