



Objektnummer 993 (1/993)

**Elegante Stadtvilla: Zentrale Lage mit Blick auf charmante Nachbarhäuser und urbanem Flair**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.600.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95 % des Kaufpreises (inkl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>359,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>202,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>62,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>12,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>6,0</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>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Luxus</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Dachform</b>	<b>Krüppelwalmdach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Dachboden</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

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

## **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 im Herzen von Bad Nauheim besticht durch ihre hochwertige Kernsanierung bis auf die Grundmauern, die den historischen Charme bewahrt. Aktuell in drei stilvolle Wohnungen unterteilt, besteht die Möglichkeit, die großzügige Einheit im dritten und vierten Obergeschoss in zwei separate Wohneinheiten zu gliedern. So ergeben sich insgesamt vier eigenständige Wohnungen im gesamten Haus. Die beeindruckende Deckenhöhe von 3,44 Metern verleiht den Räumen eine luftige und großzügige Atmosphäre. Die elegante Eingangstür aus der Barockzeit wurde zudem mit einem modernen, sicheren Türsystem ausgestattet, das sowohl Sicherheit als auch Stil vereint. Die zentrale Lage der Villa ermöglicht es Ihnen, das pulsierende Stadt Leben in vollen Zügen zu genießen, während Sie gleichzeitig einen Blick auf die charmanten Nachbarhäuser haben, die den urbanen Charakter dieser einzigartigen Immobilie unterstreichen.*

## Ausstattung

*Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich identisch aufgeteilte Wohnungen, die durch ihre exquisite Gestaltung bestechen. Jede Einheit verfügt über eine großzügige Wohnküche, die im ersten Obergeschoss harmonisch mit einem eleganten Balkon verbunden ist. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer, ebenfalls im ersten Obergeschoss mit Zugang zu einem Balkon, lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Blick ins Freie. Ein stilvolles Esszimmer, ein geschmackvolles Schlafzimmer sowie ein praktischer Abstellraum und eine Waschnische runden das Angebot ab. Die großzügigen Tageslicht-Badezimmer sind wahre Wellness-Oasen, ausgestattet mit einer luxuriösen 1,20 x 1 Meter großen Dusche, einer Badewanne und einem modernen WC.*

*Im dritten und vierten Obergeschoss erwartet Sie eine beeindruckende Wohneinheit, die sich über zwei Stockwerke erstreckt und durch ihre lichtdurchfluteten Räume besticht. Diese exquisite Einheit verfügt über eine elegante Wohnküche mit Balkon, zwei opulente Schlafzimmer, ein geräumiges Ankleidezimmer sowie ein Masterbadezimmer, das mit einer ebenerdigen Dusche, einer stilvollen Badewanne und einem hochwertigen WC ausgestattet ist.*

*Alle Fenster im Haus sind mit elektrischen Rollläden versehen, die nicht nur für Komfort sorgen, sondern auch für zusätzliche Sicherheit. Edle moderne Fliesen und hochwertige Echtholzdielen verleihen den Böden einen Hauch von Luxus. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Die Immobilie ist zudem mit einer hochmodernen Viessmann-Gasheizung ausgestattet, die effiziente Wärme liefert. Für zusätzlichen Komfort stehen Ihnen zwei Entkalkungsanlagen sowie eine Klimaanlage in der oberen Wohneinheit zur Verfügung. Die Außenfassade der Villa erstrahlt in atmungsaktivem Putz, während im Innenbereich ebenfalls atmungsaktiver Kalkputz verwendet wurde, um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten.*

## 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.**

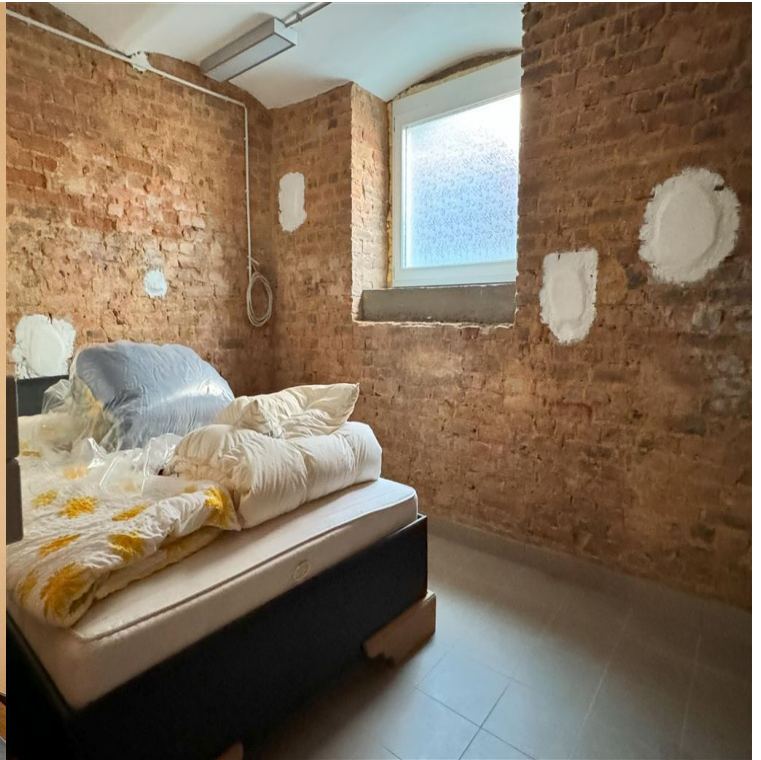
**Ein Energieausweis ist für denkmalgeschützte Objekte nicht erforderlich. In Deutschland sind solche Gebäude von der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises, sowohl des Verbrauchs- als auch des Bedarfsausweises, ausgenommen.**

**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](#)



