

# Exposé

## Wohnung in Bad Nauheim

### Charmante 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Jugendstilvilla - frisch Renoviert, neue Einbauküche



Objekt-Nr. OM-410390

#### Wohnung

Vermietung: **1.348 € + NK**

61231 Bad Nauheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer stilvollen Jugendstilvilla in guter Lage von Bad Nauheim, nur wenige Schritte vom Park entfernt.

Die Wohnung liegt in einem ruhigen 3-Parteien-Haus, was ein entspanntes Wohnen garantiert. Die Kombination aus historischem Jugendstilcharme und moderner Renovierung macht diese Wohnung zu einem besonderen Wohnraum. Im obersten Stockwerk genießen Sie die Ruhe, ohne Lärm von oben und ohne Dachschrägen.

Die Wohnung wurde komplett renoviert und bietet:

- Ein großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Zwei gemütliche Schlafzimmer, ideal für Paare, Familien oder als Arbeitszimmer
- Eine neue Einbauküche
- Ein frisch renoviertes Badezimmer mit neuer Dusche
- Praktische Abstellmöglichkeiten und Stauraum sowie einen eigenen Kellerraum

Die Heizungsanlage wurde 2021/22 auf ein modernes Hybrid-System (Wärmepumpe + Gas) umgestellt.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 50 € monatlich angemietet werden.

Besonderheiten:

- Jugendstilvilla, Baujahr 1911
- Top-Lage direkt in Bad Nauheim
- Komplette Renovierung
- Neue Einbauküche
- Neue Dusche
- Ruhiges 3-Parteien-Haus
- Parknähe
- Tiefgaragenstellplatz optional für 50 €/Monat
- Moderne Hybrid-Heizung (Wärmepumpe + Gas)

Diese Wohnung ist ideal für alle, die charmantes Wohnen mit modernem Komfort verbinden möchten – zentral, ruhig und doch bestens angebunden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Jugendstilvilla befindet sich in zentraler, aber ausgesprochen ruhiger Lage von Bad Nauheim – eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe und erholsamem Rückzugsort. Der Bahnhof ist fußläufig schnell erreichbar, sodass Pendeln oder Tagesausflüge unkompliziert möglich sind. Auch die belebte Parkstraße mit ihren charmanten Restaurants, Cafés,

Einkaufsmöglichkeiten und kleinen Boutiquen liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine lebendige, aber dennoch entspannte Atmosphäre.

Direkt um die Ecke lädt der weitläufige Kurpark zu Spaziergängen, Joggingrunden, Radtouren oder einfach zum Verweilen im Grünen ein. Die gepflegten Wege, historischen Brunnen und Grünanlagen machen den Park zu einem der schönsten Naherholungsgebiete der Stadt. Zum bekannten Eisstadion sind es lediglich 10 Gehminuten.

Die zentrale Lage ermöglicht zudem schnellen Zugang zu Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



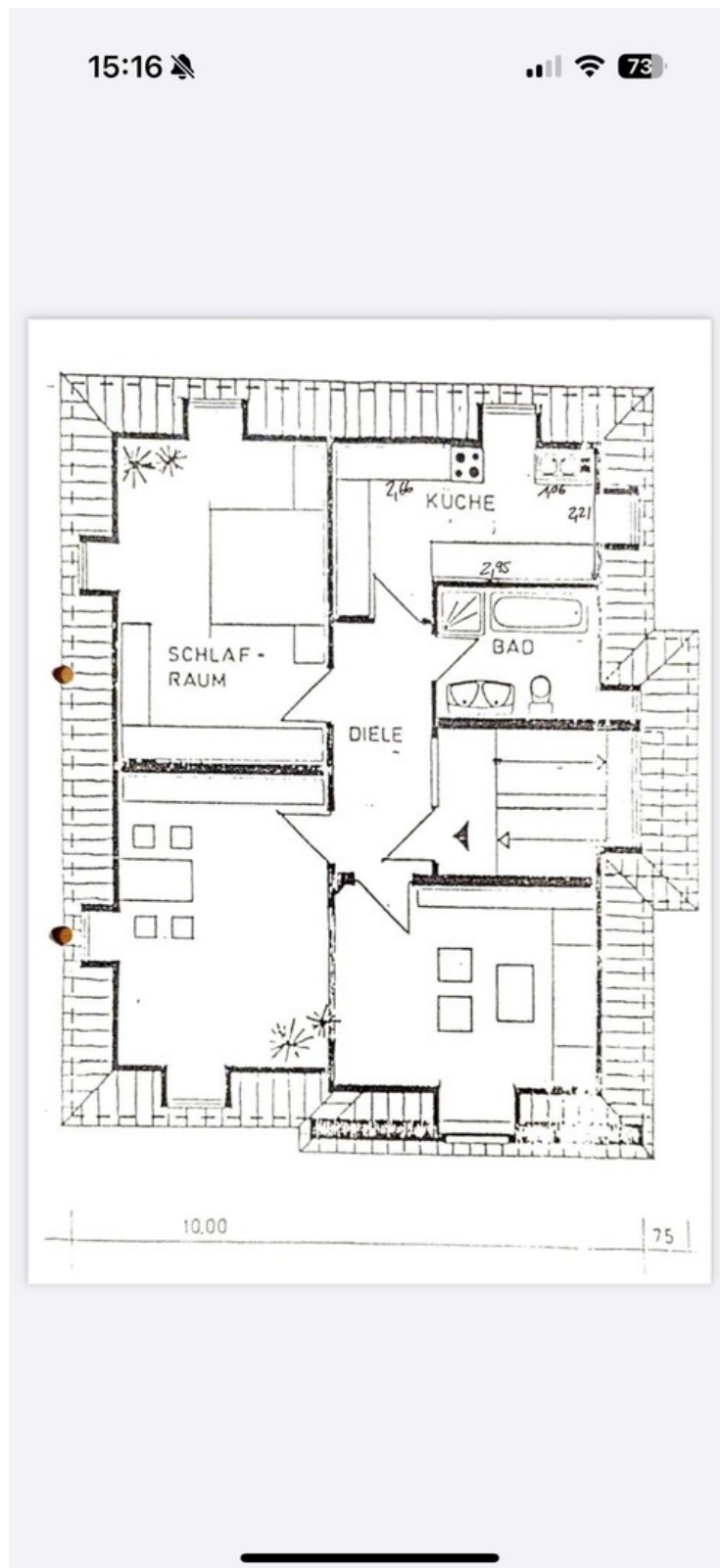
Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3

# Exposé - Grundrisse



Grundriss