

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Nauheim

**Modernes Architektenhaus im Bauhausstil in begerter Lage von Bad Nauheim – provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-419268

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr H. Heck

61231 Bad Nauheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	471,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	214,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	23,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Architektenhaus im Bauhausstil in begehrter Lage von Bad Nauheim – provisionsfrei

Dieses freistehende Architektenhaus im Bauhausstil vereint moderne Architektur, großzügiges Wohnen und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die klare Formensprache mit Flachdach, großzügigen Fensterflächen und offenen Raumstrukturen schafft ein lichtdurchflutetes Wohnambiente mit besonderem Charakter.

Prägend für das Haus ist die offene Split-Level-Gestaltung im Erdgeschoss. Ein besonderer Blickfang sind die markanten, offen gestalteten Sichtbetontreppen, die die Wohnebenen miteinander verbinden und dem Haus seinen unverwechselbaren architektonischen Charakter verleihen. Zusammen mit den großzügigen Fensterflächen entstehen spannende Sichtachsen und eine außergewöhnliche Raumwirkung. Die offene Bauweise sorgt für ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl und unterstreicht den modernen architektonischen Anspruch.

Abgerundet wird das Wohnkonzept durch die großzügige Dachterrasse mit beeindruckendem Panoramablick über die Wetterau bis zum Taunus, Vogelsberg und zur Frankfurter Skyline. In Verbindung mit der offenen Architektur und der hohen Privatsphäre entsteht ein außergewöhnliches Wohngefühl mit nahezu Penthouse-Charakter.

Die architektonische Qualität des Hauses wurde im Rahmen einer „Haus des Jahres“-Prämierung ausgezeichnet.

Eine besondere Stärke dieser Immobilie ist die seltene Kombination aus moderner Architektur, naturnahem Wohnen und hervorragender Erreichbarkeit. Die begehrte Feldrandlage im Goldstein-Gebiet von Bad Nauheim bietet unverbaubare Ausblicke ins Grüne und gleichzeitig kurze Wege in die Innenstadt sowie eine ausgezeichnete Anbindung in Richtung Frankfurt am Main und Gießen. Der Bahnhof Bad Nauheim ist in etwa acht Gehminuten erreichbar. Die Frankfurter Innenstadt sowie der Flughafen Frankfurt liegen je nach Verkehrslage nur rund 35 Minuten entfernt und sind sowohl mit dem Pkw als auch mit der Bahn bequem erreichbar. Dadurch eignet sich die Immobilie auch hervorragend für Berufspendler und Vielflieger.

Das eingewachsene Grundstück mit lediglich zwei direkten Nachbargrundstücken, gewachsenen Hecken und altem Baumbestand schafft ein außergewöhnliches Maß an Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität.

Auf rund 214 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Privatsphäre schätzen. Die großzügigen Fensterflächen holen die Natur ins Haus und eröffnen aus nahezu allen Wohnbereichen schöne Ausblicke ins Grüne.

Der liebevoll angelegte Garten mit gewachsenen Bäumen, Hecken und einer attraktiven Sichtschutzpflanzung schafft eine grüne Oase mit hoher Privatsphäre. Die harmonische Einbindung in die umgebende Natur unterstreicht den besonderen Charakter des Grundstücks und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Gartenliebhaber und entspannte Stunden im Freien. Die Kombination aus Garten, Feldrandlage und Dachterrasse schafft ein Wohnumfeld, das in dieser Form in Bad Nauheim nur selten zu finden ist.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist kurzfristig bezugsbereit.

## Ausstattung

- Freistehendes Architektenhaus im Bauhausstil
- Prämiertes Architektenhaus („Haus des Jahres“)
- Attraktive Feldrandlage im begehrten Goldstein-Gebiet von Bad Nauheim
- Großzügige Dachterrasse mit Panoramablick bis Frankfurt, Taunus und Vogelsberg
- Unverbaubarer Blick ins Grüne
- Großzügige Split-Level-Architektur mit offenem Raumkonzept

- Markante Sichtbetontreppen als architektonisches Gestaltungselement
- Ca. 214 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 471 m<sup>2</sup> Grundstück
- Liebevoll angelegter Garten mit gewachsenen Bäumen, Hecken und Sichtschutzbepflanzung
- Eingezauntes Grundstück mit hoher Privatsphäre
- Ruhiges Wohnumfeld mit lediglich zwei direkten Nachbargrundstücken
- Verkehrsberuhigte Spielstraßen und Sackgassenlage
- Bodentiefe Fensterflächen mit hohem Tageslichteinfall
- Fußbodenheizung
- Fernwärmeversorgung
- Energieeffizienzklasse B
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Elektrische Raffstores bzw. Rollläden
- Einbauküche
- Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze im privaten Hofbereich
- Praktischer Geräteschuppen mit zusätzlicher Abstellfläche
- Zusätzliche Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Bahnhof Bad Nauheim in ca. 8 Gehminuten erreichbar
- Schnelle Anbindung an die B3
- Kurze Wege nach Frankfurt am Main, zum Flughafen Frankfurt und nach Gießen
- Gepflegter Gesamtzustand
- Kurzfristig bezugsbereit

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Der Kaufpreis beträgt 1.290.000 €

Gerne stellen wir Ihnen nach einer qualifizierten Anfrage weitere Informationen und zusätzliche Fotos zur Verfügung. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung.

Bitte teilen Sie uns bei Ihrer Anfrage einige Informationen zu Ihrer Person, Ihrer Haushaltsgröße, dem geplanten Nutzungszweck sowie Ihrem Finanzierungsstatus mit. Dies ermöglicht eine effiziente und zielgerichtete Organisation der Besichtigungstermine.

Makleranfragen sind willkommen, sofern bereits ein konkreter und qualifizierter Kaufinteressent vertreten wird. Reine Akquiseanfragen oder Angebote zur Vermarktungsübernahme sind nicht erwünscht.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Goldstein-Gebiet von Bad Nauheim und vereint eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit den Vorzügen einer hervorragend entwickelten Infrastruktur. Die direkte Feldrandlage bietet einen dauerhaft freien Blick ins Grüne und ein hohes Maß an Privatsphäre. Lediglich zwei Nachbargrundstücke grenzen unmittelbar an das Anwesen. Umgeben von verkehrsberuhigten Spielstraßen und Sackgassen genießen Sie ein besonders ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld ohne nennenswerten Durchgangsverkehr.

Die Lage verbindet die Ruhe einer naturnahen Feldrandlage mit einer hervorragenden Erreichbarkeit. Neben dem nur etwa acht Gehminuten entfernten Bahnhof sorgt insbesondere die schnelle Anbindung an die B3 für kurze Wege nach Frankfurt am Main, zum Flughafen Frankfurt sowie nach Gießen. Die zentrale Lage zwischen Frankfurt und Gießen macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie eine umfassende medizinische Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung und tragen zur hohen Wohnqualität des Standorts bei.

Bad Nauheim zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnstandorten in der Wetterau und im erweiterten Rhein-Main-Gebiet. Die traditionsreiche Kurstadt verbindet urbanes Leben mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Schulen, Kindergärten, Sportvereinen und Freizeitmöglichkeiten. Paare schätzen die hohe Wohnqualität, die vielfältige Gastronomie, kulturelle Veranstaltungen und die Nähe zur Natur. Senioren finden ein komfortables Lebensumfeld mit ausgezeichneter medizinischer Versorgung, kurzen Wegen und zahlreichen Erholungsangeboten.

Ganzjährig prägen Konzerte, Feste, Märkte, Kurparkveranstaltungen sowie zahlreiche Sport- und Kulturangebote das Stadtbild. Die besondere Kombination aus Natur, Infrastruktur, Freizeitwert und hoher Lebensqualität macht Bad Nauheim zu einem dauerhaft beliebten Wohnort.

Die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie die begrenzte Verfügbarkeit hochwertiger Immobilien unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Insbesondere Immobilien in bevorzugten Feldrandlagen des Goldstein-Gebiets gelangen nur selten auf den Markt und zählen zu den begehrtesten Wohnobjekten der Stadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,55 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ansicht Süd/Ost

# Exposé - Galerie



Ansicht Osten



Wohnzimmer mit Split-Level

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur OG 1

# Exposé - Galerie



Treppe zum Staffelgeschoss



Blick vom Wohnzimmer in Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Impression



# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnz. zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse m. Blick ins Grüne I



Garten

# Exposé - Galerie



Garten m. Terrasse



Garten im Winter

# Exposé - Galerie



Blick von Dachterrasse I



Blick von Dachterrasse II

# Exposé - Galerie



Blick von Dachterrasse III



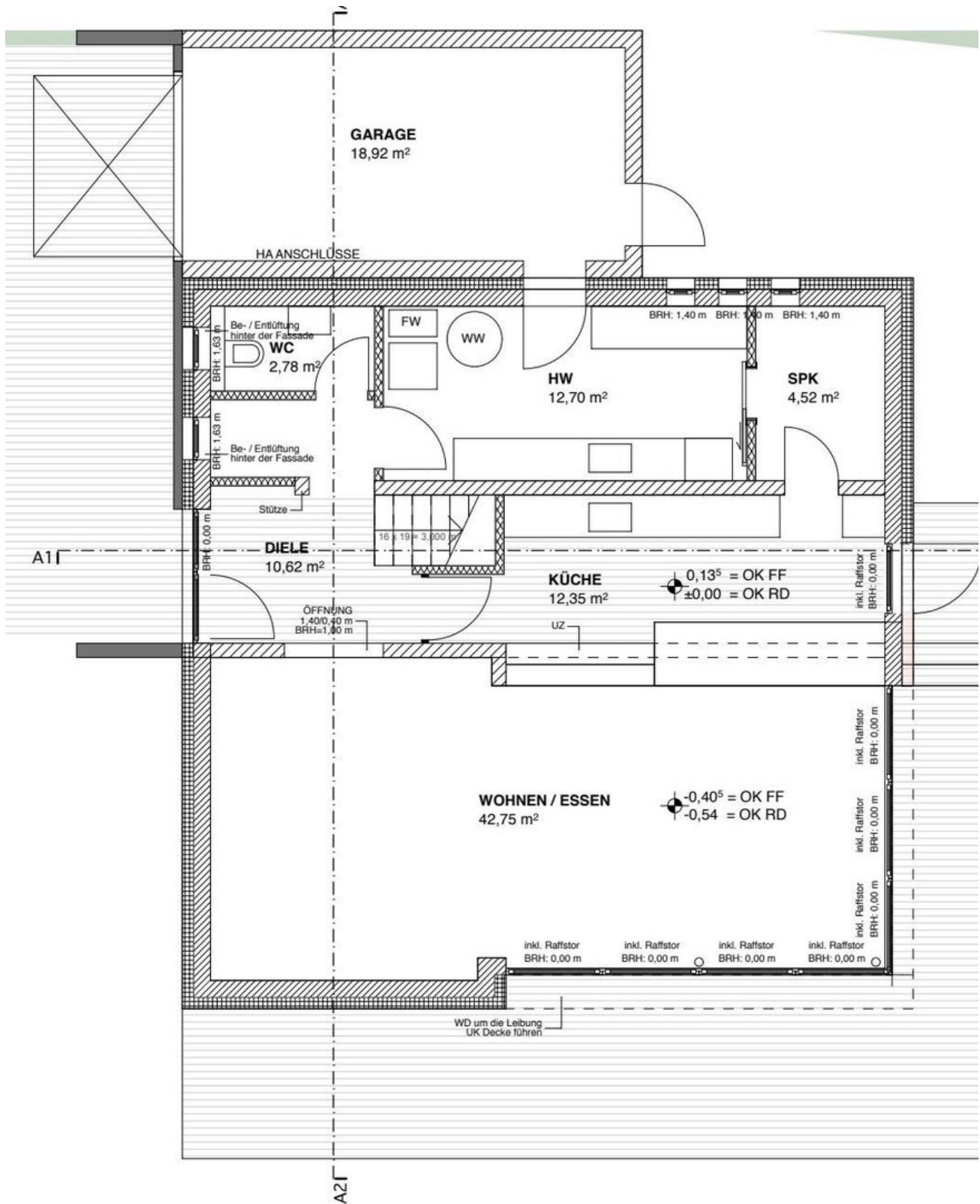
Blick von Dachterrasse IV

# Exposé - Galerie



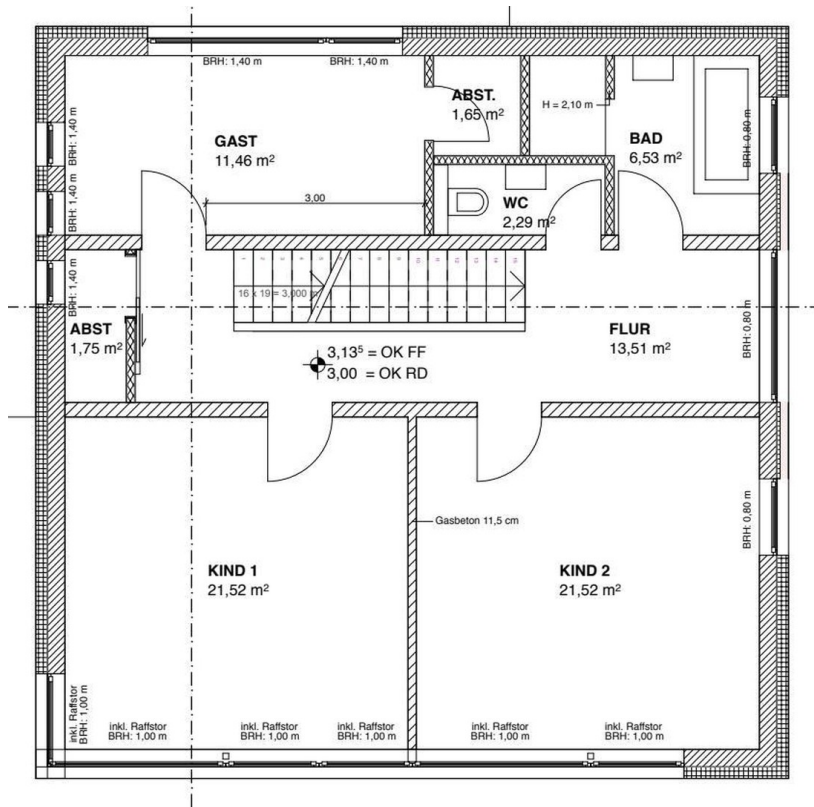
Blick von Dachterrasse V

# Exposé - Grundrisse

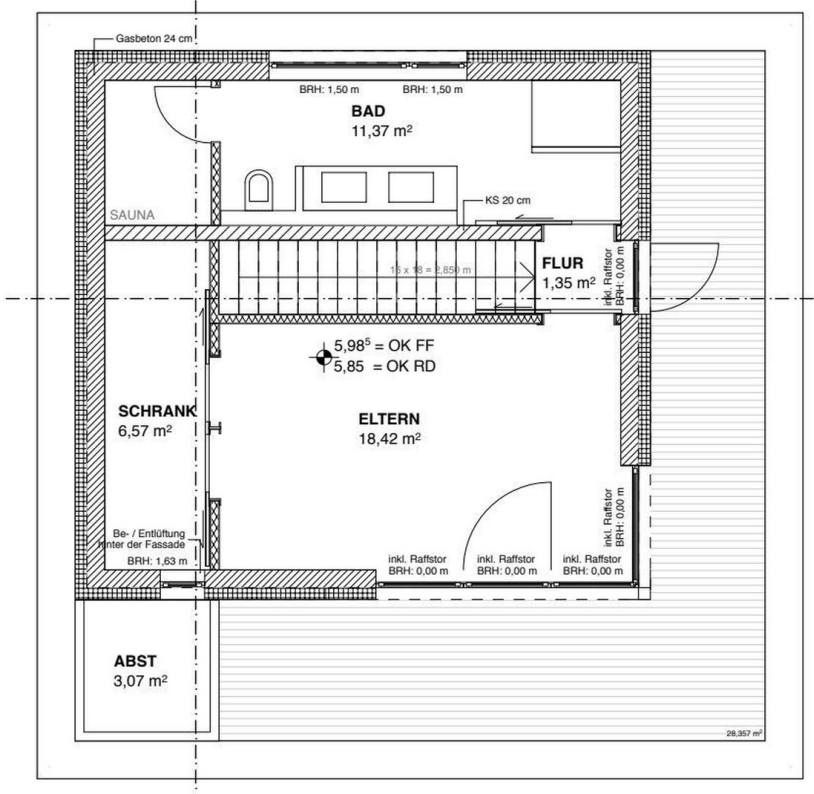


Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Staffelgeschoss (o. Sauna)