

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bad Camberg (Kernstadt)

**Sofort einziehen & individuell gestalten: Provisionsfreies
Zweifamilienhaus mit Garten**



Immobilien

Neu

**Sofort einzeln
individuell ge
Provisionsfre
Zweifamilienh
Garten**

65520 Bad Camberg - Kernstadt

Kaufpreis: € 530.000,-

Objekt-Nr. OM-435544

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:
Johannes Kastl

65520 Bad Camberg (Kernstadt)
Hessen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	664,00 m²	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	155,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	116,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer viel Raum sucht und eigene Ideen verwirklichen möchte, findet

hier die perfekten Voraussetzungen. Dieses voll unterkellerte

Zweifamilienhaus besticht nicht nur durch seine grundsolide

Bausubstanz und das weitläufige Gartengrundstück. Es punktet auch

mit einem entscheidenden finanziellen Plus: Da der Verkauf im

direkten Eigentümerauftrag erfolgt, erwerben Sie die Immobilie zu

100 % provisionsfrei.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei praktische, in sich

abgeschlossene Einheiten, die über ein klassisches Treppenhaus

verbunden sind – die ideale Aufteilung für Familien, das Wohnen mit

mehreren Generationen oder zur Vermietung.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, weist jedoch

insgesamt einen Bedarf an Modernisierungen auf. Ein großer Vorteil für Sie: Im Jahr 2000 wurden bereits umfangreiche Erneuerungen durchgeführt. So stammen die Holzfenster (zweifach verglast), die Eingangstür sowie die Gas-Zentralheizung aus diesem Jahr. Auch die komplette Haustechnik (Elektroinstallation sowie Wasser- und Abwasserleitungen) wurde zu diesem Zeitpunkt erneuert. Ein weiteres aktuelles Plus: Der Balkon hat erst im vergangenen Herbst einen neuen

Bodenbelag erhalten.

Energetisch entspricht das Haus jedoch nicht dem aktuellen Standard und bietet die Chance, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zukunftsfähig zu sanieren. Bei der Planung von Modernisierungsmaßnahmen sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Die Gebäudehülle (Fassade, Dach, Keller) ist momentan ungedämmt.

Im Kellergeschoss ist eine baujahrestypische Feuchtigkeit vorhanden, die bei der zukünftigen Nutzung eingeplant werden sollte.

Die Dacheindeckung besteht aus baujahrestypischen Faserzement-Wellplatten. Vor einer Sanierung oder Neueindeckung wird eine Materialanalyse empfohlen.

Lage

Das Haus liegt wunderbar ruhig in einer etablierten Wohnstraße, umgeben von gepflegten Gärten und Einfamilienhäusern.

Sie leben hier in der ältesten Kneippkurstadt Hessens – ein Ort, der mit

seiner liebevoll sanierten historischen Altstadt, dem schönen Kurpark und der naturnahen Lage am Taunus eine enorm hohe Lebensqualität bietet.

Hier verbinden Sie idyllisches Wohnen mit absolut kurzen Wegen:

Für Familien: Mehrere Kindertagesstätten, die Grundschule und die

weiterführende Taunusschule (Haupt-, Real- und Gymnasialzweig) liegen im direkten Umfeld und sind schnell erreichbar.

Für Pendler: Perfekte Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet! Bad Camberg

verfügt über eine eigene Auf- und Abfahrt zur Autobahn A3 (Köln-Frankfurt), wodurch Sie extrem wertvolle Zeit sparen. Zudem bietet der örtliche Bahnhof regelmäßige Regionalverbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden und Limburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Kurzgefasst

Key Facts auf einen Blick:

Kaufpreis:	530.000 EUR
Grundstücksfläche:	664 m²
Wohnfläche:	ca. 155 m² (verteilt auf 2 Einheiten)
Nutzfläche:	ca. 116 m² (Vollkeller und ausbaufähiges Dachgeschoss)
Baujahr:	1964 (Massivbauweise)
Internet / TV:	Glasfaser / Sat-Anschluss
Parkplatz:	Garage und 1 Außenstellplatz
Garten	
Verfügbarkeit:	ab sofort bezugsfrei

Key Facts



65520 Bad Camberg - Kernstadt

Lage & Umgebung

Das Haus liegt wunderbar ruhig in einer etablierten Wohnstraße, umgeben von gepflegten Gärten und Einfamilienhäusern. Sie leben hier in der Kneippkurstadt Hessens – ein Ort, der mit seiner liebevoll erhaltenen historischen Altstadt, dem schönen Kurpark und der naturnahen Taunus eine enorm hohe Lebensqualität bietet.

Hier verbinden Sie idyllisches Wohnen mit absolut kurzen Wegen:

Für Familien: Mehrere Kindertagesstätten, die Grundschule weiterführende Taunusschule (Haupt-, Real- und Gymnasialzweig) im direkten Umfeld und sind schnell erreichbar.

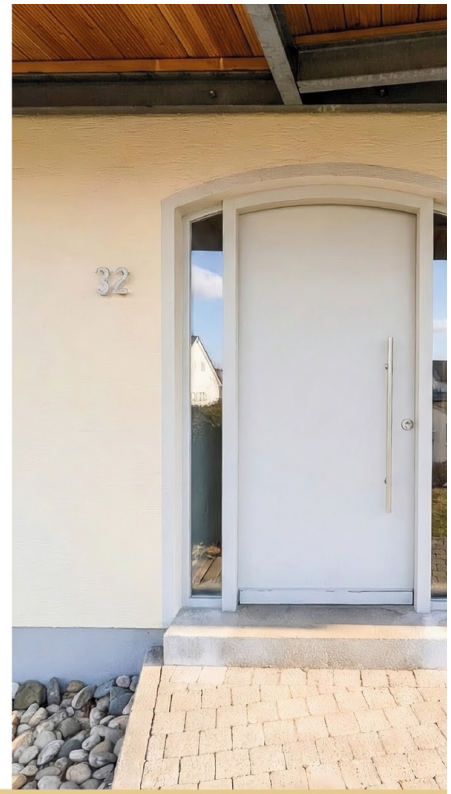
Für Pendler: Perfekte Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet! Bad Camberg verfügt über eine eigene Auf- und Abfahrt zur Autobahn A3 (Köln-Frankfurt) wodurch Sie extrem wertvolle Zeit sparen. Zudem bietet der Bahnhof regelmäßige Regionalverbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden und Limburg.

Lage

Objektbeschreibung

Wer viel Raum sucht und eigene Ideen verwirklichen möchte, findet hier die perfekten Voraussetzungen. Dieses voll unterkellerte Zweifamilienhaus besticht nicht nur durch seine grundsolide Bausubstanz und das weitläufige Gartengrundstück. Es punktet auch mit einem entscheidenden finanziellen Plus: **Da der Verkauf im direkten Eigentümerauftrag erfolgt, erwerben Sie die Immobilie zu 100 % provisionsfrei.**

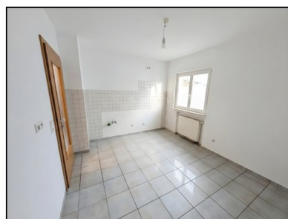
Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei praktische, in sich abgeschlossene Einheiten, die über ein klassisches Treppenhaus verbunden sind – die ideale Aufteilung für Familien, das Wohnen mit mehreren Generationen oder zur Vermietung.



Objektbeschreibung

Erdgeschoss (ca. 78,5 m²)

Aktuell 2 Zimmer, separate Küche, Tageslichtbad sowie direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten. **Cleveres Potenzial:** Durch die Integration einer offenen Wohnküche in den großen Wohnbereich lässt sich hier problemlos ein 3-Zimmer-Grundriss realisieren.



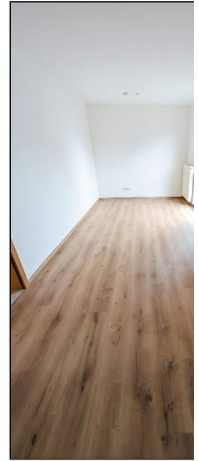
EG

Exposé - Galerie



Obergeschoss (ca. 76,5 m²)

2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Abstellraum Südwest-Balkon.

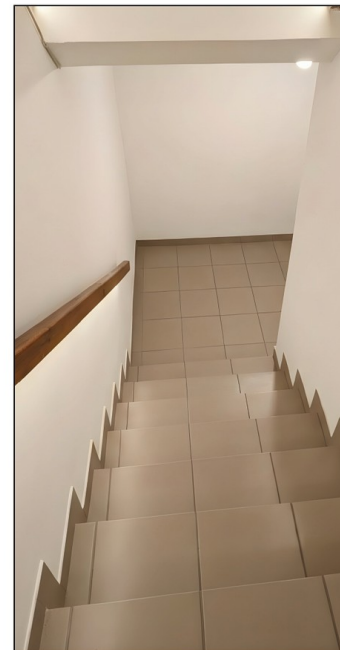


OG

Kellergeschoss (ca. 77 m² Nutzfläche)



Das Haus ist voll unterkellert und punktet mit einem enormen Platzangebot. Neben der Waschküche und dem Heizungsraum stehen Ihnen drei weitere, vielseitig nutzbare Kellerräume zur Verfügung. Ideal als Werkstatt, für platzintensive Hobbys oder als großzügige Lagerfläche.



Keller

Exposé - Galerie

Dachgeschoss (ca. 32 m² Nutzfläche)

Das Dachgeschoss ist baulich bereits über das Treppenhaus erschlossen und bietet nach baurechtlicher Prüfung weiteres Ausbaupotenzial.



Derzeitiger Zustand (aktuell)



Potenzieller Ausbau (a)

DG



Zustand und Modernisierungspotenz

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, weist insgesamt einen Bedarf an Modernisierungen auf. Ein großer Vorteil für das Jahr 2000 wurden bereits umfangreiche Erneuerungen durchgeführt. So wurde das Holzfenster (zweifach verglast), die Eingangstür sowie die Gas-Zentralheizung aus diesem Jahr. Auch die komplette Haustechnik (Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen) wurde zu diesem Zeitpunkt erneuert. Ein weiteres aktuelles Plus: Der Balkon hat erst im vergangenen Herbst einen neuen Bodenbelag erhalten.

Energetisch entspricht das Haus jedoch nicht dem aktuellen Standard. Es bietet die Chance, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zukunftsfähig zu machen. Bei der Planung von Modernisierungsmaßnahmen sollten folgende Aspekte zu berücksichtigen sein:

- ➔ Die Gebäudehülle (Fassade, Dach, Keller) ist momentan ungedämmt.
- ➔ Im Kellergeschoss ist eine baujahrestypische Feuchtigkeit vorhanden, die bei der zukünftigen Nutzung eingeplant werden sollte.
- ➔ Die Dacheindeckung besteht aus baujahrestypischen Faserzement-Wellen. Vor einer Sanierung oder Neueindeckung wird eine Materialanalyse empfohlen.

Zustand

Exposé - Galerie



Modernisierungsidee (animiert)

Fördermöglichkeiten für Ihre Sanierung

Für die energetische Sanierung zum Effizienzhaus (z. B. über das Förderprogramm KfW 261) können bei Einbindung eines zertifizierten Energieeffizienz attraktive, zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse beantragt werden. Beachten Sie, dass eine finale Förderzusage von Ihren individuellen Voraussetzungen sowie den aktuellen Förderrichtlinien abhängt).

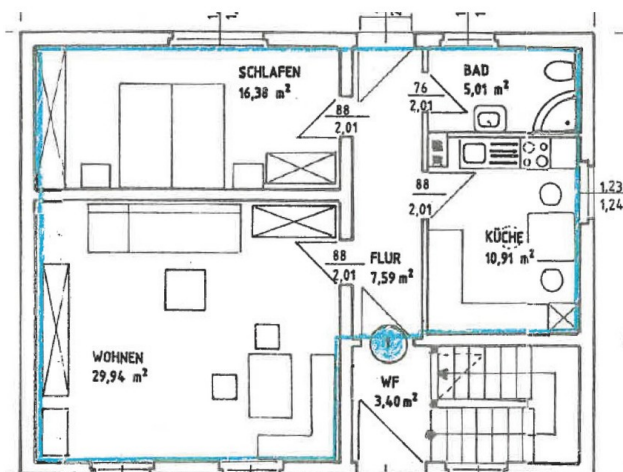


Offene Wohnküchenidee (animiert)

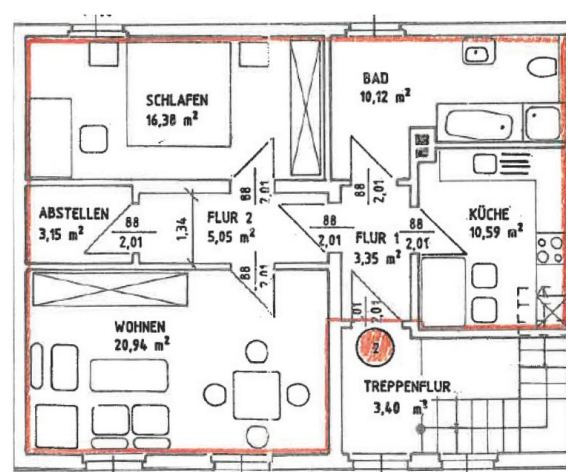
Fördermöglichkeit

Grundrisse

Erdgeschoss



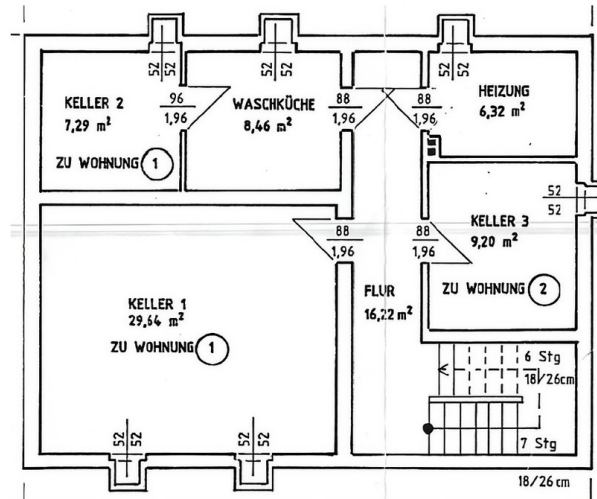
Obergeschoss



Grundrisse

Grundriss

Kellergeschoss



Grundriss

Garten- & Außenbereich

Das 664 m² große Grundstück bietet reichlich Platz für Erholung und persönliche Gartenprojekte.

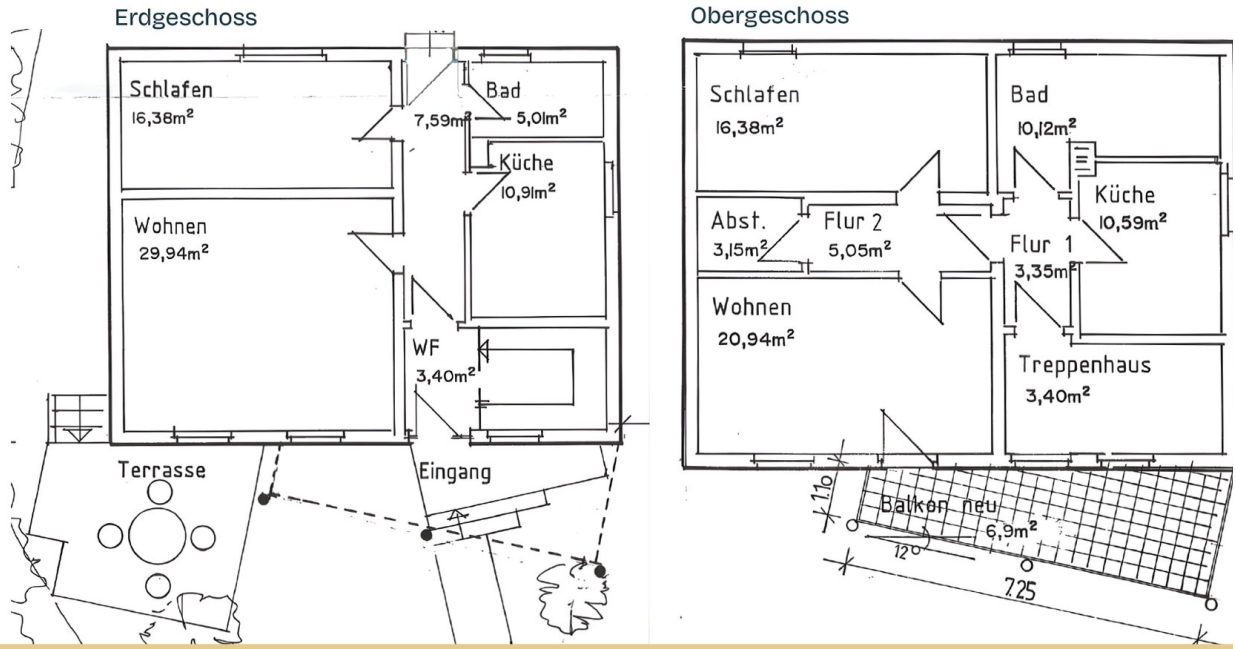
Garten: Eine gepflegte Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und einer praktischen kleinen Gartenhütte.

Terrasse & Balkon: Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine sonnige Süd-/West-Terrasse mit gemütlichem Freisitz, während die Wohnung im Obergeschoss mit einem Balkon und schöner Aussicht überzeugt.

Parkmöglichkeiten: Eine solide Einzelgarage (mit elektrischem Tor) sowie ein zusätzlicher PKW-Stellplatz befinden sich direkt auf dem Grundstück.

Garten- & Außenbereich

Grundrisse mit Terrasse & Balkon



Grundrisse

Energieausweis

Pflichtangaben zum Energieausweis:

Befindet sich derzeit in Erstellung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Allgemein:

Alle Angaben ohne Gewähr, basierend auf Informationen des Eigentümers; Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ausweis

