

# Exposé

## Wohnung in Bad Camberg

### 3-Zimmer Wohnung barrierefrei mit Balkon, Terrasse und Loggia in Bad Camberg



Objekt-Nr. OM-438953

#### Wohnung

Verkauf: **435.000 €**

65520 Bad Camberg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3-geschossiges Mehrfamilienhaus, vollunterkellert mit 9 Wohneinheiten. 1 WEH im KG; 3 WEH im EG; 3 WEH im 1.OG; 2 WEH im 2. OG

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohngebäudes und überzeugt durch einen hellen, durchdachten Grundriss mit Loggia, sowie eine hochwertige und zeitlose Ausstattung.

Große Fensterflächen, überwiegend bodentiefe Ausführung mit 3-fach Verglasung sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Ein überdachter Balkon und eine Terasse erweitern den Wohnraum nach außen und bieten zusätzlichen Platz zum Verweilen. Die Wohnung ist barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgeführt und verfügt über einen großen Aufzug, der für Liegendtransport geeignet ist.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine große, bodengleiche Dusche, Waschplatz und WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, in dem momentan auch die Waschmaschine und der Wäschetrockner untergebracht ist.

Die Wohnung ist mit Laminatböden, das Bad mit Fliesen ausgestattet.

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein zugeordneter Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum. Im Kellergeschoss befindet sich ein gemeinschaftlich genutzter Waschkeller mit einem zur Wohnung gehörigen, separaten Waschplatz mit eigener Wasseruhr zum Aufstellen einer Waschmaschine und Trockner.

Im Außenbereich steht ein zur Wohnung gehörender PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Die Wohneinheit ist voraussichtlich ab 01.07.2026 bezugsfrei

## Ausstattung

Innenräume:

ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer

Heller, gut geschnittener Grundriss

Bodenflächen gefliest oder mit Laminat belegt

Elektrische Rolläden

3-fach isolierverglaste Fenster

Gegensprechanlage mit Videofunktion

Abstellraum in der Wohnung

Bäder und Sanitär:

Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche

Separates Gäste-WC

Pflegeleichte Fliesenausstattung

Barrierefreiheit und Komfort:

Barrierefreie und rollstuhlgerechte Ausführung der Wohnung

Personenaufzug vom Keller bis ins 2. OG

Außenbereiche:

Balkon, überdacht und pflegeleicht gefliest

Terrasse mit hochwertigen Terrassenplatten belegt

Nebenflächen und Gemeinschaft:

Kellerraum

Waschraum

Parken:

Außenstellplatz für PKW

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Dachfläche des Objektes wurde in 2020 komplett saniert. In 2026 wird die Fassade renoviert, die erforderliche Sonderumlage ist bereits bezahlt.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen, was diese Wohnung zu bieten hat.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer ohne Maklercourtage veräußert.

Die Wohnung kann auf Wunsch auch teilmöbliert gegen eine verhandelbare Abschlagszahlung übernommen werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in beehrter Lage in unmittelbarer Nähe zum Kurpark und überzeugt durch ihr ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel, sind komfortabel fußläufig erreichbar.

Bad Camberg liegt im Westen Hessens und ist hervorragend in die reizvolle Region eingebettet. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Hintertaunus begeistert die Stadt mit ihrer ruhigen, naturnahen und zugleich charmanten Atmosphäre.

Dank ihrer attraktiven Lage erreichen Sie die pulsierende Landeshauptstadt Wiesbaden in nur rund 30 Kilometern, die lebendige Metropole Frankfurt am Main in etwa 40 Kilometern sowie die historische Kreisstadt Limburg an der Lahn bereits nach rund 20 Kilometern.

So verbindet Bad Camberg auf ideale Weise naturnahe Erholung mit der Nähe zu wichtigen wirtschaftlichen und kulturellen Zentren – ein Standort, der Lebensqualität und beste Erreichbarkeit perfekt vereint.

Bad Camberg überzeugt mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur und einem vielseitigen Bildungsangebot. Neben drei Grundschulen verfügt die Stadt über eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, die beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche schulische Laufbahn bietet. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten, die eine optimale Betreuung der jüngsten Bewohner gewährleisten.

Auch im Bereich Einkauf lässt Bad Camberg keine Wünsche offen: Von Supermärkten über Bäckereien und Metzgereien bis hin zu einem Technikfachmarkt und charmanten Boutiquen finden Sie hier alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus.

Abgerundet wird die hohe Lebensqualität durch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Zahlreiche Facharztpraxen sowie Apotheken sorgen für eine umfassende und wohnortnahe Betreuung.

Insgesamt bietet Bad Camberg eine nahezu perfekte Balance zwischen ruhiger, idyllischer Wohnlage und einer ausgezeichneten Anbindung an die umliegenden Städte sowie eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Diese gelungene Kombination macht Bad Camberg zu einem besonders attraktiven Ort zum Leben und Wohnen – und eröffnet zugleich vielfältige Möglichkeiten zur aktiven und erholsamen Freizeitgestaltung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	74,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Eingang-Flur

# Exposé - Galerie



Eingang-Flur



Schlafzimmer 2.

# Exposé - Galerie



Fernblick aus Loggia



Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick von Terrasse



Schlafzimmer 1.

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.



Bad-WC



Dusche

# Exposé - Galerie



Esszimmer-Loggia



Wohnzimmer-Flur



Loggia-Balkon

# Exposé - Galerie



Esszimmer-Küche



Esszimmer-Küche

# Exposé - Galerie



Flurbereich



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Lager / Vorratsraum



Gäste WC

