

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Nauheim

Provisionsfrei! 3-Zimmer Maisonette im 3. OG



Objekt-Nr. OM-449988

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ringstr. 38-44
61231 Bad Nauheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	394 €	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne Eigentumswohnung im Hochwaldgebiet, ideal für Paare oder kleine Familien!

Die helle Wohnung liegt nahe des Hochwaldgebietes in Bad Nauheim. Die Maisonette-Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Küche und Bad, einen Balkon mit Fernblick, ein WC, zusätzlich noch einen Kellerraum und eine Einzelgarage.

Diese Dachgeschoss-Wohnung liegt im dritten Obergeschoss, die NUR über Treppen erreichbar ist. Auf dieser Ebene befinden sich ein Zimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne (modernisiert 2021), eine Küche mit Einbauküche (neu 2019) und ein großer Wohn- und Essbereich mit dem sich anschließenden Südwest-Balkon mit Markise.

Über die Treppe im Flur erschließt sich das Dachstudio mit Blick bis in den Vogelsberg. Ein WC (modernisiert 2024) befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum sowie ein allgemeiner Fahrradraum und ein Gemeinschaftswaschraum befinden sich im Untergeschoss des Neun-Parteienhauses. Alle Etagen werden über Treppen erreicht. Die eigene Garage liegt direkt vor der Haustür.

Beautiful flat in the Hochwald area, ideal for couples or small families!

This bright flat is situated near the Hochwald area in Bad Nauheim. The maisonette comprises 2 bedrooms, a large living room leading to a balcony with outstanding views of the local area, a kitchen, a bathroom, a separate toilet, a storage room in the basement and a single garage.

This top-floor flat is situated on the third floor, accessible ONLY via stairs. On this level, there is a single bedroom, a bathroom with natural light, shower and bath (modernised in 2021), a kitchen with fitted units (new in 2019) and a large living and dining area opening onto a south-west facing balcony with an awning.

The staircase in the hallway leads up to the attic studio with views stretching as far as the Vogelsberg. A toilet (modernised in 2024) is also located on this floor.

The cellar room belonging to the flat, as well as a communal bicycle storage room and a communal laundry room, are located in the basement of the nine-unit building. All floors are accessed via stairs. The private garage is situated directly in front of the front door.

Ausstattung

- Laminatböden in Wohn- und Schlafzimmern verlegt in August/September 2019
- Neue Einbauküche im Herbst 2019
- Badezimmer modernisiert im Herbst 2021
- Neues WC mit randloser Toilette und neuem Waschbecken und -unterschrank im Herbst 2024

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen. Bei Interesse, können wir auch gerne einen zweiten Besichtigungstermin ausmachen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Angebote nur von Interessenten in Betracht ziehen, die bereits eine vorläufige Finanzierungsbestätigung ihrer Bank oder einen

entsprechenden Kapitalnachweis vorlegen können. Verhandlungen nach Angebotsannahme sind nicht vorgesehen.

Wenn wir uns mit den Details einig sind, würden Sie das Notariat Ihrer Wahl bitten, einen Kaufvertragsentwurf zu erstellen und hinterher einen Termin dort aufzusetzen. Bitte beachten Sie, dass die Kosten für die Beurkundung der Käufer trägt.

We look forward to showing you the flat in person. Please kindly note that we give priority to viewings for prospective buyers who can already provide a provisional confirmation of financing from their bank or proof of sufficient funds.

If you are interested, we will need your final confirmation of financing and identification documents so that we can arrange an appointment with the notary. The notary will draw up a draft purchase agreement for our appointment. Please note that the costs of the notarisation are borne by the buyer.

Lage

Die Wohnung liegt in der Kernstadt, nahe des Hochwaldes, und ist nur einen kurzen Spaziergang von den Waldteichen entfernt. Die Bad Nauheimer Innenstadt können Sie innerhalb von 15-20 Gehminuten erreichen. Haltestellen für die Buslinie FB-11 liegen unweit der Wohnung; die Buslinien FB-14 und FB-34 sind ebenso in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,17 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (II)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (III)



Wohnzimmer (IV)

Exposé - Galerie



Balkon (I)



Balkon (II)

Exposé - Galerie



Einbauküche (I)



Einbauküche (II)

Exposé - Galerie



Tageslichtbad (I)



Tageslichtbad (II)

Exposé - Galerie



Tageslichtbad (III)



Kleines Zimmer (I)

Exposé - Galerie



Kleines Zimmer (II)



Treppenaufgang zum Dachstudio

Exposé - Galerie



WC, Dachgeschoss



Dachstudio (I)

Exposé - Galerie



Dachstudio (II)



Dachstudio (III)

Exposé - Galerie



Dachstudio (IV)



Hausansicht

Exposé - Galerie



Einzelgarage

Exposé - Grundrisse



