

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Bad Nauheim

### Großzügiges und familienfreundliches Zuhause im Grünen



Objekt-Nr. OM-460704

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.250.000 €**

61231 Bad Nauheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.022,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	12,00	Garagen	1
Wohnfläche	286,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Sackgassenlage im Bad Nauheimer Ortsteil Schwalheim gelegen, erwartet Sie ein großzügiges Zuhause im Grünen mit viel Platz für Familie und Homeoffice. Die separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss eignet sich hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder als Einnahmequelle durch Vermietung.

Die Eigentümerwohnung erstreckt sich über zwei Etagen, ist teilrenoviert und verfügt nach Westen über bodentiefe Fenster. Im Erdgeschoss liegen Wohn-Essbereich, Küche, Waschküche, Gäste-WC sowie ein Arbeitszimmer mit eigenem Eingang und Vorraum. Das Obergeschoss umfasst Elternschlafzimmer mit Ankleide zwei Kinderzimmer, Gästezimmer und zwei Bäder. Das Treppenhaus ist mit Marmorboden, die meisten Wohnräume mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Die Einliegerwohnung bietet Schlaf- und Kinderzimmer, offenen Wohn-Essbereich mit EBK, Bad, Waschküche und Terrasse.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie liegt absolut ruhig in einer Sackgasse im Stadtteil Schwalheim.

Hier befinden sich Kindergarten und Grundschule sowie ein Hofladen mit regionalen Produkten. Innerhalb von wenigen Minuten ist mit Fahrrad, Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln die attraktive Kurstadt Bad Nauheim mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur (vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, umfassende medizinische Versorgung, Apotheken, abwechslungsreiche Freizeitangebote wie Hallen- und Freibad, Thermalbad, Sportvereine, Restaurants, Cafés, Theater, Musikschule), Kindergärten und ein breitgefächertes Schulangebot (Grundschule, Haupt- und Realschule, Förderstufe, Gymnasien und Berufsschule) zu erreichen.

Ebenso schnell gelangt man in die Kreisstadt Friedberg (Hessen) mit gut ausgebauter Infrastruktur.

Ideal ist die Wohnung auch für Pendler, die im Rhein-Main-Gebiet, Gießen und Umgebung arbeiten, aber eine ruhige und idyllische Wohnlage im Grünen bevorzugen. Züge fahren regelmäßig innerhalb von einer halben Stunde von den Bahnhöfen in Bad Nauheim oder Friedberg nach Frankfurt und innerhalb einer Viertelstunde nach Gießen. Auf die A5 gelangen Sie innerhalb von ca. 10 Minuten. Der Flughafen Frankfurt am Main ist mit dem Auto in einer halben Stunde erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Bad (OG)



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie

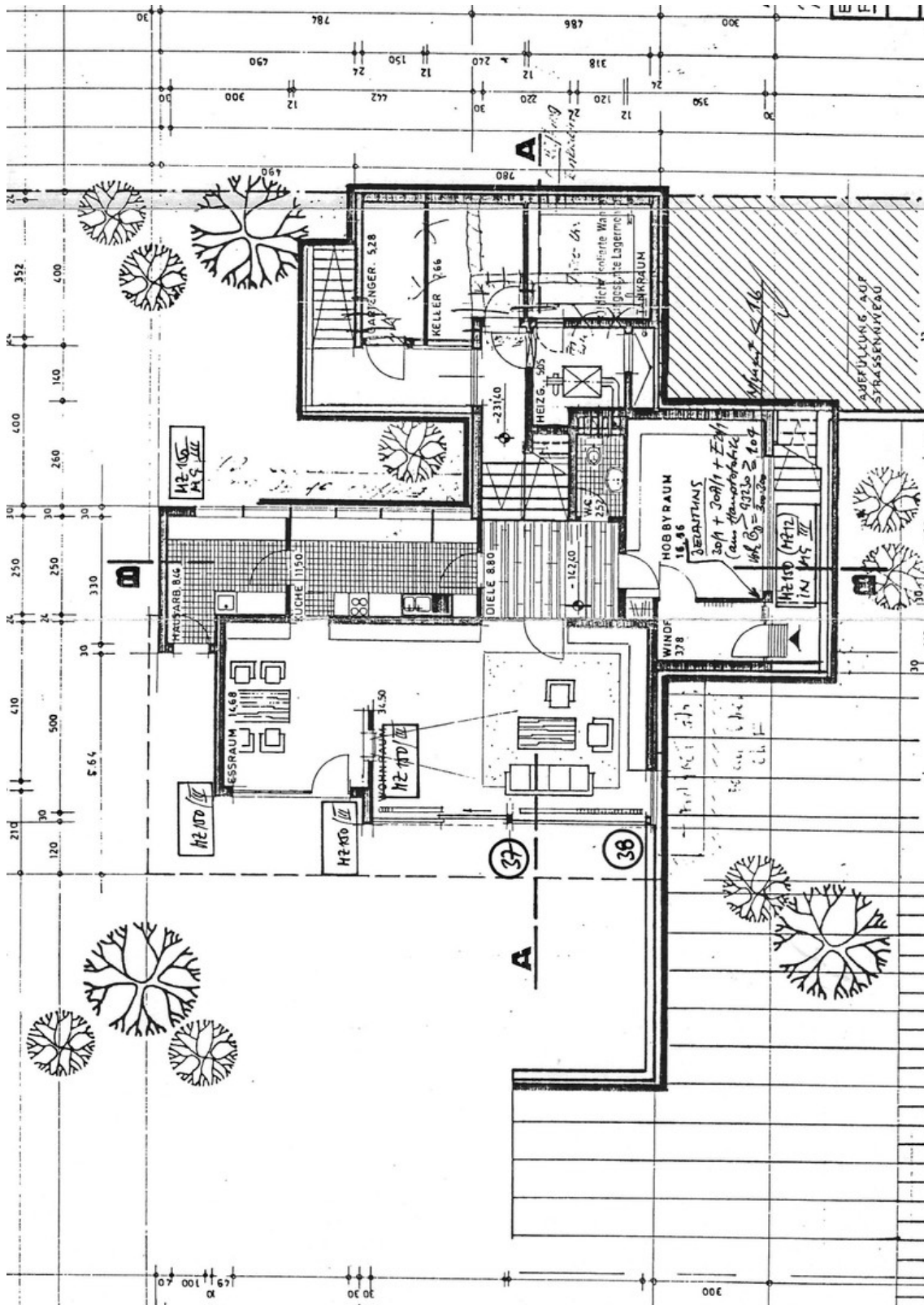


Blick aus Elternschlafzimmer



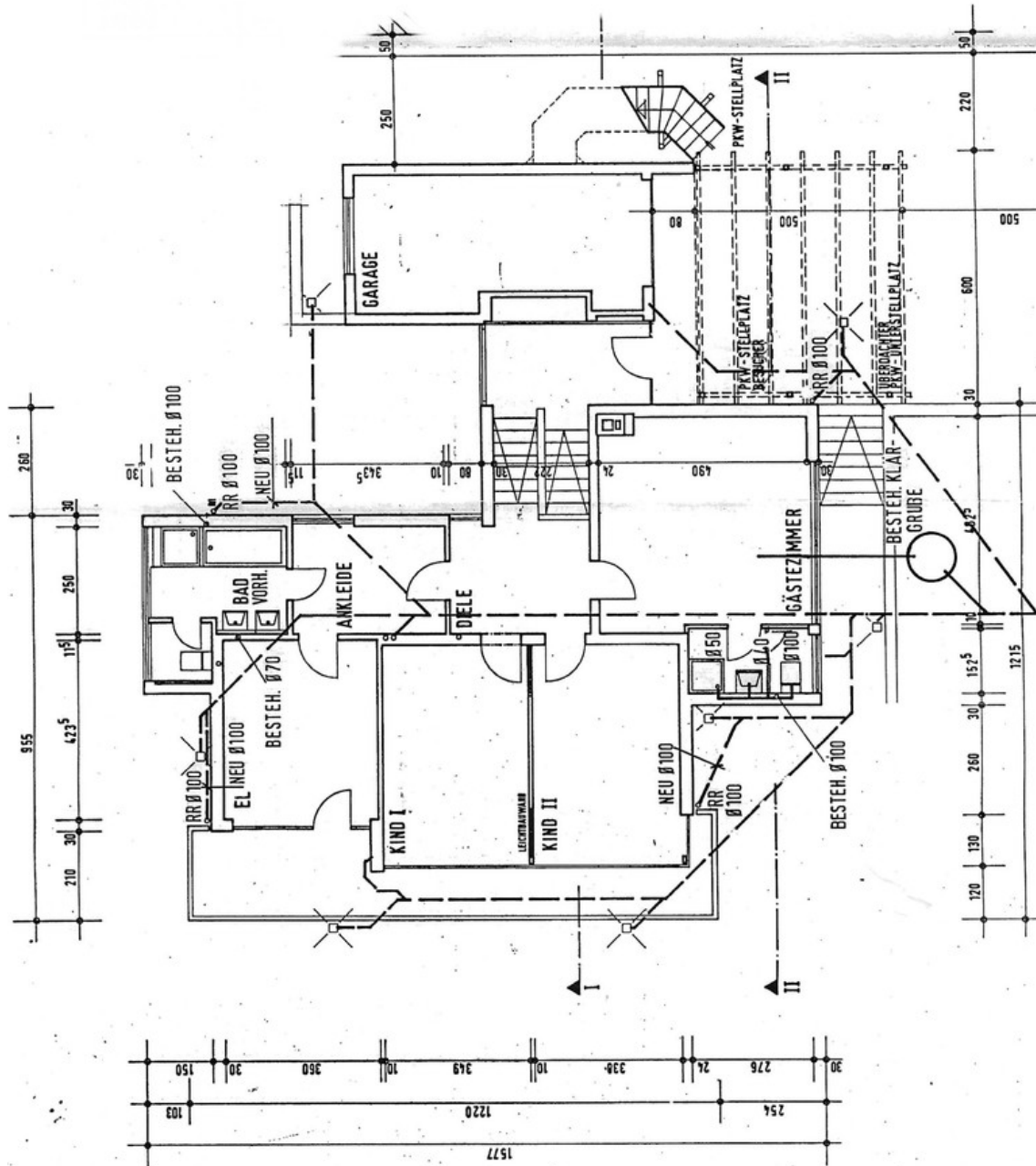
Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse



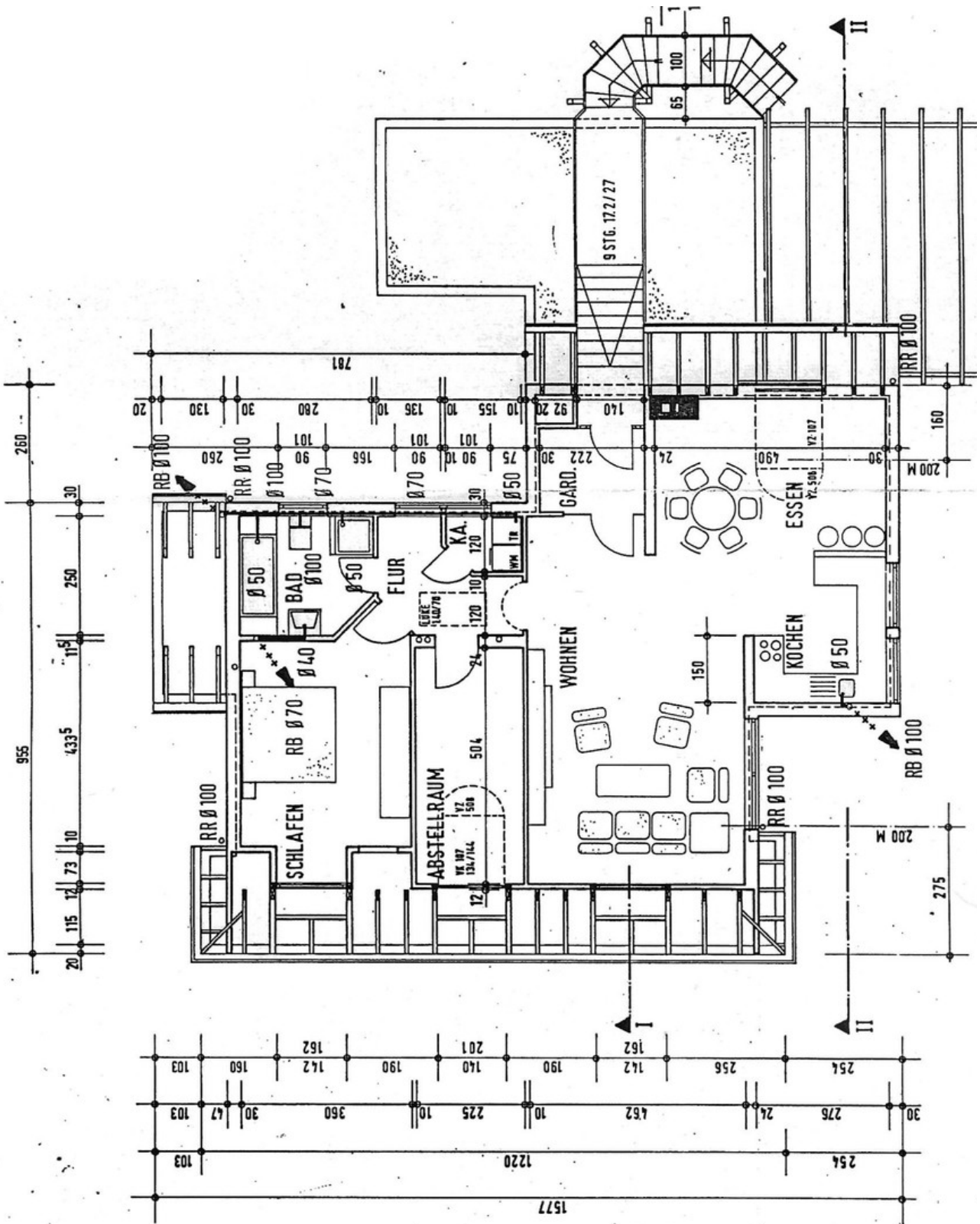
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss