

Exposé

Reihenhaus in Bad Nauheim

Gepflegtes Familien-Reihenhaus mit zwei Terrassen, Garten, zwei Badezimmern und Sauna in Bad Nauheim



Objekt-Nr. OM-462783

Reihenhaus

Verkauf: **600.000 €**

61231 Bad Nauheim
Hessen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1980 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 301,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 151,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 90,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses äußerst gepflegte Reihenhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Nauheim – im familienfreundlichen Stadtteil Nieder-Mörlen. Die ruhige, sichere Nachbarschaft hat sich in den vergangenen Jahren besonders bei jungen Familien großer Beliebtheit erfreut.

Naturliebhaber profitieren von der unmittelbaren Nähe zur Wetterau: Weitläufige Grünflächen und Erholungsgebiete sind bereits in weniger als zwei Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie eine Bushaltestelle befinden sich in komfortabler Nähe.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und verteilt Wohn- und Nutzflächen über drei Ebenen. Ein helles Treppenhaus verbindet alle Geschosse miteinander.

Wohnen mit viel Licht und Gartenblick

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, teilweise bodentief, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Vom Essbereich gelangen Sie direkt auf die Nord-Terrasse, während der Wohnbereich Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten bietet. Ein offener Kamin schafft zusätzlichen Wohnkomfort und eine behagliche Atmosphäre.

Hochwertiger Travertin-Naturstein verleiht dem Wohn- und Essbereich eine moderne und elegante Ausstrahlung. Für angenehmen Sonnenschutz sorgt eine elektrische Kassettenmarkise auf der Südterrasse. Sämtliche Rollläden des Hauses sind elektrisch betrieben.

Miele Küche

Die vorhandene Miele Einbauküche verfügt über Echtholzfronten und hochwertige Markengeräte. Dazu gehören ein Miele-Geschirrspüler aus dem Jahr 2023 sowie ein Miele-Herd mit Abluftsystem. Die Raumgestaltung ermöglicht bei Bedarf eine unkomplizierte Öffnung zur modernen Wohnküche.

Vier Zimmer und modernes Badezimmer

Im Obergeschoss stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Ein helles Arbeitszimmer bietet Zugang zu einem großzügigen Südbalkon. Drei Zimmer sind mit Teppichboden ausgestattet, ein weiteres mit pflegeleichtem Vinylboden. Ein hochwertiger Einbauschränk sorgt in einem der Räume für zusätzlichen Stauraum.

Das Tageslichtbad wurde teilweise im Jahr 2025 modernisiert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design. Es verfügt über eine großzügige, bodengleiche Dusche sowie moderne großformatige Fliesen und bietet damit hohen Komfort für die ganze Familie.

Komfort und Ausbaupotenzial

Ein im Februar 2026 installierter Treppenlift erhöht den Wohnkomfort und ermöglicht eine weitgehend barrierearme Nutzung des Hauses.

Das Dachgeschoss ist über eine Auszittreppe erreichbar und wird derzeit als Stauraum genutzt. Gleichzeitig bietet es attraktives Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum. Eine Dämmung der Südseite wurde bereits vorgenommen.

Viel Platz im Keller mit Wellnessbereich

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet rund 90 m² Nutzfläche mit Tageslicht in allen Räumen. Ein beheizter Raum mit ca. 30 m² wird derzeit als Fitness- und Wellnessbereich mit integrierter Sauna genutzt. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein modernes Badezimmer mit Dusche, wodurch sich ideale Voraussetzungen für Wellness, Sport oder die Nutzung als Gästebereich ergeben. Weitere Räume stehen als Vorrats-, Wasch- und Technikräume zur Verfügung. Über einen direkten Ausgang gelangen Sie bequem in den Garten auf der Nordseite.

Außenbereich zum Wohlfühlen

Die liebevoll angelegten Gärten auf der Nord- und Südseite bieten geschützte Rückzugsorte mit hoher Privatsphäre. Ob Sonnenstunden auf der Südterrasse, entspannte Abende auf der Nordterrasse oder Spielen im Garten – hier findet die ganze Familie ihren Lieblingsplatz.

Ein ideales Zuhause für Familien, die eine ruhige Wohnlage, hochwertige Ausstattung und naturnahe Lebensqualität in Bad Nauheim suchen.

Ausstattung

- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Hochwertige Bodenbeläge (Travertin, Vinyl, Teppich, Fliesen)
- Offener Kamin
- Einbauküche mit Miele-Geräten (teilweise neu)
- Elektrische Rollläden
- Elektrische Kassettenmarkise (Südseite)
- Balkon & zwei Terrassen (Nord- und Südseite)
- Sauna im Keller
- modernes Badezimmer mit Dusche im Keller
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit moderner, barrierefreier Dusche
(teilweise renoviert 2025)
- Treppenlift (Einbau 02/2026)
- Vollunterkellerung mit Tageslicht
- Internetgeschwindigkeit bis zu 250 Mbit/s möglich
- Nichtraucherhaushalt

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Fazit

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung kombinieren möchten. Das gepflegte Haus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und die attraktive Lage.

Lage

Bad Nauheim ist eine attraktive Kurstadt mit rund 33.000 Einwohnern und liegt nur etwa 28 km nördlich von Frankfurt am Main. Die Stadt ist bekannt für ihre beeindruckende Jugendstilarchitektur sowie den weitläufigen Kurpark mit See – ein beliebtes Naherholungsgebiet.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in großer Zahl vorhanden. Zahlreiche Freizeitangebote und gastronomische Einrichtungen runden das Angebot ab.

Die Anbindung ist ideal – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Der Bahnhof sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene

Autobahn A5 gelangen Pendler in ca. 35 Minuten nach Frankfurt und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 168,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Südansicht Haustüre

Exposé - Galerie



Südansicht Terrasse



Südansicht Terrasse und Balkon



Südansicht Balkon

Exposé - Galerie



Nordansicht Garten



Nordansicht Garten 1

Exposé - Galerie



Nordansicht Garten 2



Nordansicht Garten 3

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Wohnzimmer - 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - 2 mit Südterrasse



Wohnzimmer - 3 mit Kamin

Exposé - Galerie



Essbereich und Türe zur Küche



Küche - 1 mit Terrassentüre

Exposé - Galerie



Küche - 2



Treppe zum OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG-1 barrierefreie Dusche

Exposé - Galerie



Bad OG - 2



Bad OG - 3

Exposé - Galerie



Büro - 1



Büro - 2 mit Schrankbett

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - 1



Schlafzimmer - 2

Exposé - Galerie



Kind 1 - 1



Kind 1 -2 Einbauschränk

Exposé - Galerie



Kind 2 - 1



Kind 2 - 2

Exposé - Galerie



Treppe zum Keller



Fitnessraum Kellertüre



Fitnessraum Wasch. und Spüle

Exposé - Galerie



Fitnessraum mit Sauna



Fitnessraum Sauna

Exposé - Galerie



Bad neben Fitnessraum



Bad neben Fitnessraum

Exposé - Galerie



Abstell- und Vorratsraum



Abstell- und Vorratsraum

Exposé - Galerie



Heizung und Warmwasserspeicher



Heizungs- und Trockenraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss