

BAD WEILBACH · FLÖRSHEIM AM MAIN

# Am Kurpark

*Ein Haus an der Ecke von Parkstraße und Alleestraße – zwischen Platanenallee, Schwefelquelle und den Bauten des alten Kurbads*

CA. 150 M² · 998 M² GRUNDSTÜCK · BAUJAHR 1948

780.000 €

01

# Das Haus

**Wer hier wohnt, wohnt am Eingang eines Kurparks, der seit fast zweihundert Jahren besteht.**

Das Haus steht dort, wo die Alleestraße auf die Parkstraße trifft – an der Schwelle zum alten Kurbezirk von Bad Weilbach, in Nachbarschaft der historischen Kurbauten des 19. Jahrhunderts. Wenige Schritte entfernt beginnt der Park mit der Schwefelquelle, dem »Faulborn«.

Ein hell verputzter Massivbau mit steilem Satteldach, 1948 errichtet. Rund 150 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei vollwertige Wohnebenen, jede mit Küche, Duschbad und vier Zimmern: unten mit Kamin im Esszimmer und Balkon zum Hof, oben unter hofseitigen Dachschrägen und mit zusätzlichem Gäste-WC – Raum für zwei Generationen unter einem Dach. Die Fenster sind isolierverglast, die Dachflächen gedämmt; Keller, Schuppen, Hof und Garage gehören dazu.

Das Grundstück von 998 m² ist für diese Lage ungewöhnlich großzügig; ein gewachsener Garten mit Formgehölzen, Hecken und Rosen schirmt das Haus zur Straße hin ab.

Das Haus ist in die Jahre gekommen und wartet darauf, neu gedacht zu werden: als Modernisierung, die den Nachkriegsbau energetisch und gestalterisch in die Gegenwart holt – oder, wer größer plant, als Neubau auf einem Grundstück, wie es sich in dieser Lage kaum ein zweites Mal findet.



Giebelseite mit Garten und Formgehölzen



Das Haus unter dem hohen Himmel der Mainebene

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCK | BAUJAHR | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 150 m² | 998 m² | 1948 | 780.000 € |

## ANSICHTEN



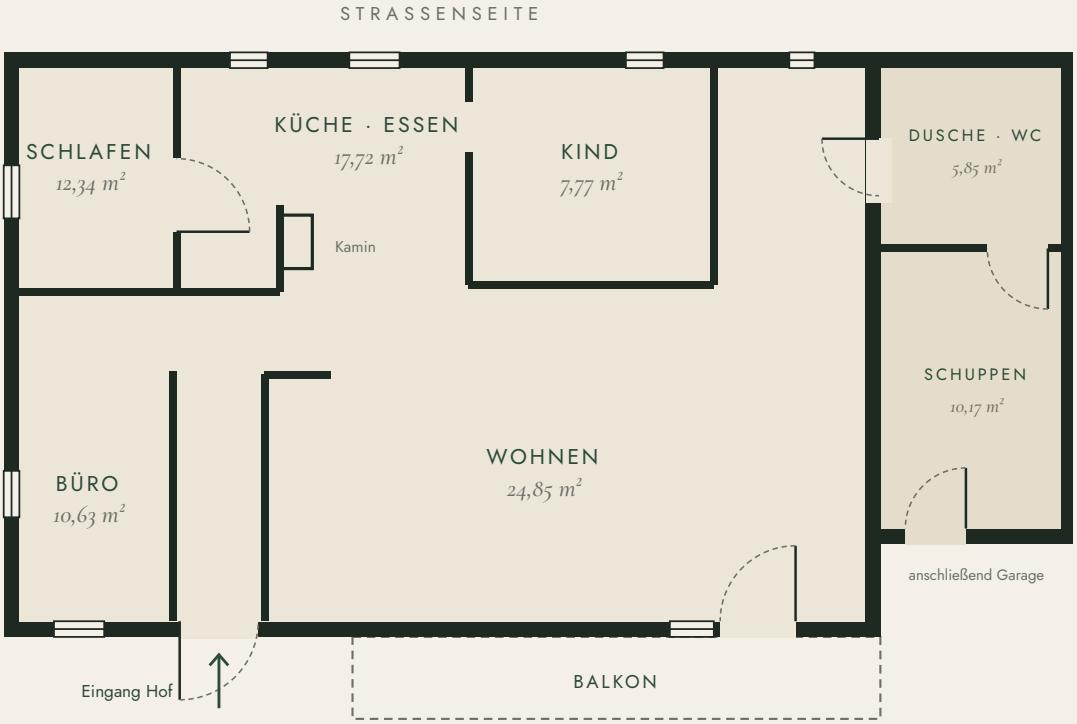
Das Haus an der Ecke Parkstraße / Alleestraße, zur Straße hin von Hecken gesäumt



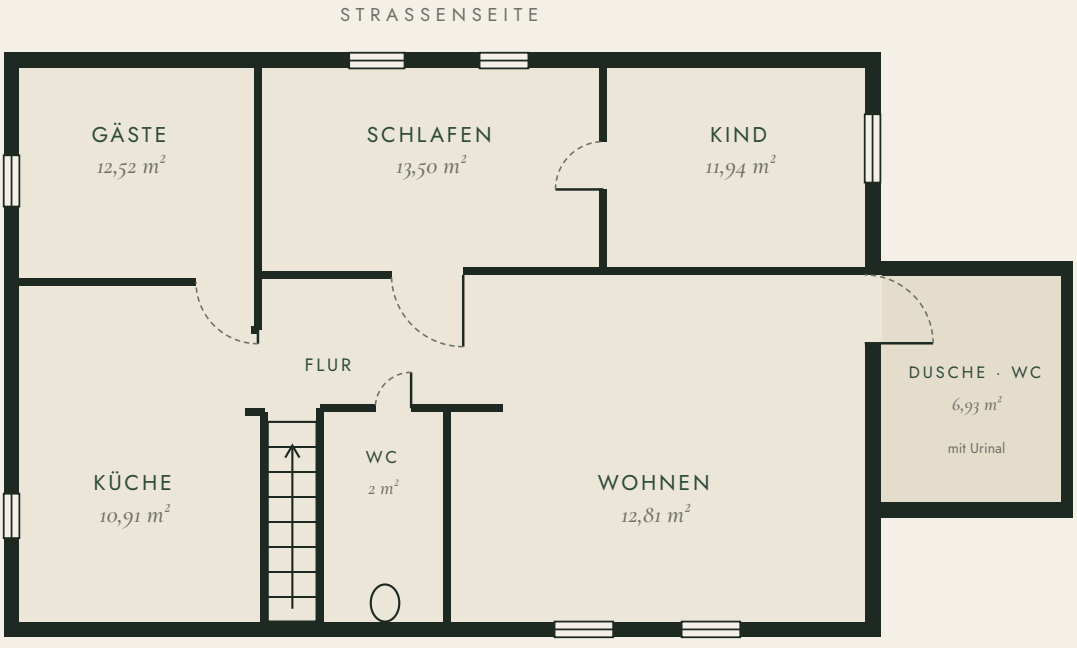
Ansicht über den Garten, gerahmt von den Bäumen des Parks

## GRUNDRISSE

*Wohnfläche zusammen ca. 150 m²*




**ERDGESCHOSS** *79,16 m²*




**OBERGESCHOSS** *70,61 m², hofseitig mit Dachschrägen*

Schematische Darstellung nach Skizze und Aufmaß der Eigentümerseite vom 1. November 2026, nicht maßstäblich. Flächen laut Aufmaß; der Schuppen (10,17 m²) ist nicht in der Wohnfläche enthalten, die anschließende Garage ist nicht dargestellt.

02

# Ein Kurbad am Main

**Bad Weilbach ist kein Ort, der sich aufdrängt. Seine Geschichte ist die einer Schwefelquelle, eines Kurfürsten, eines Herzogs und eines preußischen Badehauses.**

Seit Jahrhunderten kennen die Menschen der Gegend den »Faulborn«, eine Quelle, deren Wasser nach Schwefel riecht; 1650 wird sie im Steuerbuch der Gemeinde Weilbach erstmals erwähnt. Sie gilt als eine der schwefelreichsten kalten Mineralquellen Deutschlands. Zum Kurbad wird Weilbach am Ende des 18. Jahrhunderts – eher beiläufig: Der letzte Mainzer Kurfürst, Friedrich Carl Joseph von Erthal, lässt nach Bodenschätzen suchen, und die Suche führt zur Schwefelquelle. Von 1783 an wird das Wasser der neu gefassten Quelle geschöpft und in Krügen nach Mainz geschickt. 1814 kommt Johann Wolfgang von Goethe auf einer Reise über Hochheim und Flörsheim nach Weilbach und hält den Abstecher zum Schwefelbrunnen in seinem Tagebuch fest.

Nach dem Ende des Kurstaats gehört das Gebiet zum Herzogtum Nassau. 1812 verpachtet Nassau die Quelle an zwei Flörsheimer, die einen Heilwasserversand aufbauen; bis zu 200.000 Krüge gehen jährlich hinaus. Ab 1822 führt die herzogliche Verwaltung den Brunnen selbst. 1832 wird der Park um die Quelle in seiner heutigen Form angelegt und der Brunnen mit einem gusseisernen Pavillon umgeben; fünf Jahre später folgt das klassizistische Kurhaus. Landschaftlicher Bezugspunkt ist die Platanenallee, die den Brunnenbezirk mit der Landstraße von Flörsheim nach Weilbach verbindet – sie steht bis heute. Zu den Kurgästen zählten der Überlieferung nach auch Mitglieder der Familie Rothschild.

1860 wird eine zweite Quelle gefasst, die Natron-Lithion-Quelle. Nach dem Krieg von 1866 fällt Bad Weilbach mit Nassau an Preußen. 1874, in der Regierungszeit Kaiser Wilhelms I., entsteht unter preußischer Verwaltung ein neues Bade- und Inhalierhaus mit Kesselhaus für die Dampfheizung. Die 1870er Jahre werden zur Blütezeit des preußischen Kurbads.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts endet der Kurbetrieb; 1911 verkauft der preußische Staat das Bad an den Reifensteiner Verein, der im Kurhaus eine wirtschaftliche Frauenschule eröffnet. Nach dem Verkauf 1968 fällt das Areal in einen langen Dornröschenschlaf. In den 1980er Jahren werden die Kurgebäude zu Wohnungen umgebaut; die Stadt Flörsheim erwirbt Schwefelquelle und große Teile des Parks und lässt Kastanienrondell, Ahorn- und Lindenallee und die Festwiesen wiederherstellen. Kurpark und ehemalige Kurgebäude gelten dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen als besonders schützenswertes Kulturgut.

*»Rechts von Wicker und Weilbach begegnet uns schon die erste jener Mineralquellen, woran Nassau und die Taunusgegenden so reich sind, daß es keines Mosesstabes zu bedürfen scheint, um aus jedem Stein, jeder Scholle eine Heilquelle hervorzulocken.«*

KARL SIMROCK, DER RHEIN

| | |
|---|---|
| 1650 | Erste Erwähnung des »Faulborn« im Steuerbuch der Gemeinde Weilbach |
| 1783 | Unter Kurfürst von Erthal wird die Quelle gefasst; Heilwasser geht in Krügen nach Mainz |
| 1812 | Das Herzogtum Nassau verpachtet die Quelle; bis zu 200.000 Krüge im Jahr |
| 1832 | Anlage des Kurparks; gusseiserner Pavillon über dem Brunnen |
| 1837 | Klassizistisches Kurhaus; die Platanenallee verbindet Brunnenbezirk und Landstraße |
| 1860 | Fassung der Natron-Lithion-Quelle |
| 1874 | Bade- und Inhalierhaus mit Kesselhaus – Blütezeit als preußisches Kurbad |
| 1911 | Der Reifensteiner Verein übernimmt das Bad und eröffnet eine Frauenschule |
| 1968 | Verkauf des Anwesens; der Park fällt in einen Dornröschenschlaf |
| 1980er | Umbau der Kurgebäude zu Wohnungen; Wiederherstellung des Parks durch die Stadt Flörsheim |
| 2017–19 | Sanierung der Schwefelquelle; neues Kupferdach für den Pavillon |



Das ehemalige Bade- und Inhalierhaus von 1874 an der Alleestraße



Pavillon im Kurpark



DIE PLATANENALLEE

Seit dem 19. Jahrhundert verbindet die Allee den Brunnenbezirk mit der alten Landstraße von Flörsheim nach Weilbach. Sie beginnt in der Nachbarschaft des Hauses.

03

# Die Lage

## Ein Park vor der Tür, die Felder dahinter – und das Rhein-Main-Gebiet in Reichweite.

Bad Weilbach gehört zum Flörsheimer Stadtteil Weilbach im Main-Taunus-Kreis. Der Ort liegt im Winkel der Autobahnen A 3 und A 66, südöstlich des Wiesbadener Kreuzes, zwischen Wiesbaden und Frankfurt am Main. Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und der Frankfurter Flughafen sind über die Autobahn auf kurzem Weg erreichbar; vom Bahnhof Flörsheim (Main) fährt die S-Bahn-Linie S1 nach Frankfurt und nach Wiesbaden. An der Alleestraße liegt eine Bushaltestelle.

Vor der Haustür beginnt der Kurpark mit seinen beiden Quellen, deren Wasser der Allgemeinheit offensteht und von der Stadt regelmäßig untersucht wird. Am nördlichen Rand, entlang des Regionalparkwegs, pflegt die Stadt ein Damwildgehege; jedes Jahr zu Pfingsten feiert der Ort sein Brunnenfest.

Jenseits der Platanen öffnet sich die Feldlandschaft der Mainebene – ein weiter Horizont, wie man ihn so nah an den großen Städten der Region selten findet.

*»Über Hochheim, Flörsheim und Weilbach, in Betrachtung mancher Naturgegenstände nach Frankfurt, wo ich mich ganz dem Wohlbehagen überließ …«*

JOHANN WOLFGANG VON GOETHE
AN FRIEDRICH AUGUST WOLF, 8. NOVEMBER 1814



Am Rand der Allee: der Blick in die offene Feldlandschaft



Spazierweg unter alten Platanen

04

# Daten und Kontakt

| | |
|---|---|
| OBJEKT | Freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Wohnebenen und großem Garten am historischen Kurpark |
| LAGE | Parkstraße 7, Ecke Alleestraße<br>65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach |
| WOHNFLÄCHE | ca. 150 m² (Erdgeschoss 79,16 m², Obergeschoss 70,61 m²; Aufmaß November 2026) |
| GRUNDSTÜCK | 998 m² (Eckgrundstück) |
| BAUJAHR | 1948; Massivbau, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächen gedämmt |
| ERDGESCHOSS | Wohnzimmer mit Balkon, Küche und Esszimmer mit Kamin, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Dusche/WC |
| OBERGESCHOSS | Hofseitig mit Dachschrägen: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Dusche/WC, Gäste-WC |
| NEBENRÄUME | Unterkellert; Schuppen (10,17 m²) mit Tür zum Hof |
| AUSSENANLAGEN | Garten, Hof, angebaute Garage |
| ZUSTAND | Modernisierungsbedürftig; das Grundstück eignet sich auch für einen Neubau (vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung) |
| HEIZUNG | Gas-Zentralheizung (Wärmeerzeuger 1988), Warmwasser zentral über die Heizung |
| ENERGIEAUSWEIS | Bedarfsausweis, gültig bis 02.11.2035; Endenergiebedarf 339,5 kWh/(m²·a); Effizienzklasse H; wesentlicher Energieträger Erdgas; Baujahr laut Ausweis 1948 |
| HINWEISE | Feuchtigkeitsschaden an einer Außenwand. Ein Vormieter hat im Innern des Erdgeschosses bauliche Veränderungen vorgenommen. |



Platane am Rand des Kurparks

KAUFPREIS

## 780.000 €

*zuzüglich der üblichen Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) · provisionsfrei*

KONTAKT

Parkstraße 7
65439 Flörsheim am Main
Bad Weilbach

Telefon +49 160 2377906

Provisionsfreier Direktverkauf
Besichtigungen nach Vereinbarung

Dieses Exposé dient der Vorabinformation. Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Auskünften des Eigentümers; Flächenangaben sind circa-Werte. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Grundrisse schematisch nach Skizze und Aufmaß der Eigentümerseite (November 2026). Quellen zur Ortsgeschichte: Informationstafeln der Stadt Flörsheim am Main im Kurpark Bad Weilbach; Stadt Flörsheim am Main, »Kurpark Bad Weilbach« (floersheim-main.de); Wikipedia, »Faulborn (Bad Weilbach)« und »Weilbach (Flörsheim)«; Johann Wolfgang von Goethe, Tagebücher 1814 und Brief an Friedrich August Wolf vom 8. November 1814 (TextGrid Repository); Karl Simrock, Der Rhein (Projekt Gutenberg).