

Bad Camberg

# Großzügiger Familientraum, Feldrandlage mit Fernblick - in Bestlage von Bad Camberg

Objektnummer: 24189078



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24189078
Wohnfläche	ca. 176,4 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Die Immobilie



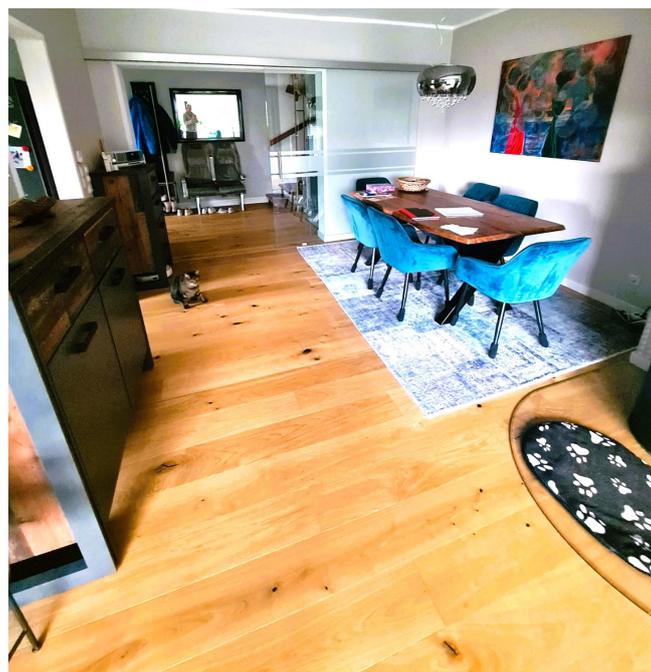
Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06431 - 28 814 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Immobilie präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und bietet großzügige 176,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2021 umfassend modernisiert, wodurch sie sich in einem attraktiven und zeitgemäßen Zustand befindet. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei komfortable Schlafzimmer, ein Studio, sowie zwei modern ausgestattete Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch vier Balkone und eine Terrassen, die zum Entspannen einladen und zusätzlichen Wohnkomfort bieten. Besonders hervorzuheben ist die 2016 erneuerte Heizungsanlage, die in Kombination mit einer modernen Zentral- und Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Fußbodenheizung wurde 2021 im gesamten Erdgeschoss neu installiert und geht mit einem neuen Fußbodenbelag einher. Ein weiteres Highlight der Modernisierungen ist der Ausbau eines Kellerraumes, der nun als Büro oder vielfältig nutzbarer zusätzlicher Raum zur Verfügung steht. Der Austausch der Innentüren 2017 und die Umwandlung der Doppeltür im Wohnzimmer zu einem Glasschiebeelement im Jahr 2018 tragen zur modernen Ästhetik der Immobilie bei. Besonderen Wert wurde auf Sicherheit gelegt: 2018 wurden alle Fenster erneuert, die im Erdgeschoss mit Sicherheitsglas versehen sind. Ergänzt wird dies durch neue, größtenteils elektrisch betriebene Rollläden mit Timerfunktion. Auch der geschmackvolle Kaminofen, der ebenfalls 2018 neu eingebaut wurde, schafft eine behagliche Wohnatmosphäre. Das Gäste-WC präsentiert sich seit 2021 in neuem Glanz. Alle Schiebeelemente sowie diverse Fenster sind seit 2021 mit hochwertigen Insektenschutz-Installationen ausgestattet. Die Erneuerung des Terrassenbelags erfolgte 2022, sodass die Außenbereiche des Hauses ebenfalls modern und einladend sind. Eine neue, hochwertigen Küche mit modernen Miele Geräten rundet das Angebot ab. Zudem wird die Immobilie zukünftig durch einen Glasfaseranschluss der Deutschen Gigasetz mit schnellem Internet versorgt, was optimale Bedingungen für Home-Office und Entertainment schafft. Das Haus verbindet großzügigen Wohnraum und moderne Ausstattung in einer sehr gefragten Lage. Die gezielten Modernisierungsmaßnahmen gewährleisten einen sehr guten Zustand und machen diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und moderne Ausstattung legen. Diese Immobilie bietet durch ihre vorteilhafte Raumaufteilung und die zeitgemäßen Modernisierungen ein hervorragendes Wohnambiente. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie eine Besichtigung, um alle Details und die besondere Wohnqualität persönlich zu entdecken.

Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Ausstattung und Details

- ? Erneuerung Heizungsanlage 2016
  - ? Ausbau eines Kellerraumes für ein mögliches Büro o.ä. (Austausch Bodenbelag, Einbau eines Heizkörpers, Einbau eines Fensters im Lichtschacht)
  - ? Austausch Innentüren 2017
  - ? Austausch Doppeltür Wohnzimmer/Flur in ein Glasschiebeelement 2018
  - ? Austausch aller Fenster (Fenster im EG mit Sicherheitsglas als Einbruchschutz) 2018
  - ? Einbau neuer Rollläden größtenteils elektrisch mit Timerfunktion 2018
  - ? Neuer Fußbodenbelag 1. OG und 2. OG 2018
  - ? Erneuerung Eingangspodest 2018
  - ? Neuer Kaminofen 2018
  - ? Erneuerung Gäste-WC 2021
  - ? Einbau Fußbodenheizung komplettes EG 2021
  - ? Erneuerung Fußbodenbelag komplettes EG 2021
  - ? Einbau hochwertiger Insektenschutz an den Schiebeelementen sowie an diversen Fenstern 2021
  - ? Erneuerung Terrassenbelag 2022
  - ? Einbau einer neuen hochwertigen Küche mit Miele-Geräten 2024
  - ? Glasfaser über Deutsche Giganetz 2024
- Aufteilung:
- Erdgeschoss
    - Windfang
    - Diele
    - Gäste WC
    - Küche
    - Wohn- Esszimmer mit Terrasse
  - Obergeschoss
    - Flur
    - Bad
    - Kinderzimmer
    - Schlafzimmer mit großem Balkon
  - Dachgeschoss
    - Studio mit Loggia und Balkon
    - Bad
  - Kellergeschoss

- Flur
- Büro
- Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum
- Heizung
- Kellerraum

**Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg**

## Alles zum Standort

Die attraktive Aussichtslage bietet Ihnen einen einmaligen Weitblick auf die grünen Wiesen und sanften Hügel des idyllischen Taunus. Eine wunderschöne Lage mit Fernblick in Bad Camberg mit perfekter Infrastruktur. Die Stadt genießt als ältestes hessisches Kneipheilbad einen hervorragenden Ruf in der Gesundheitsvorsorge und Naherholung. Der Kurpark im Herzen der Stadt mit Kräutergarten, Wassertretbecken und einer Minigolfanlage lädt zu einem Spaziergang ein, rund um den Marktplatz gibt es viele hochwertige restaurierte Fachwerkhäuser zu entdecken. Restaurants und Cafés bieten viel Platz für Kulinarik und Entspannung. Am Fuße des Hochtaunus gelegen, beherbergt Bad Camberg nicht nur Kurkliniken, sondern verfügt auch über ein vielfältiges Angebot von Handel und Gewerbe. Es gibt exzellente Einkaufsmöglichkeiten, ein ausgezeichnetes Angebot an Ärzten und Apotheken, Kindergärten und Schulen, Banken, Post und viele weitere Dienstleister. In Ihrer Freizeit locken reichhaltige Sport-, Freizeit- und Kulturangebote rund um Golfen, reiten, Biken oder Wandern. Die pulsierende Metropole Frankfurt am Main oder auch die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden u?ber die Autobahn A 3 ebenfalls schnell zu erreichen.

**Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg**

## Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Objektnummer: 24189078 - 65520 Bad Camberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

---

Grabenstraße 46 Limburg  
E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)