Schlangenbad

Geschmackvoll kernsanierte Bäderstil-Villa zum Arbeiten und Wohnen

Objektnummer: 26072009



KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187 m² • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 1094 m²

Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

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

Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Auf einen Blick

Objektnummer	26072009
Wohnfläche	ca. 187 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	20
Badezimmer	4
Baujahr	1865

Kaufpreis	1.400.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 483 m²
Vermietbare Fläche	ca. 430 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie

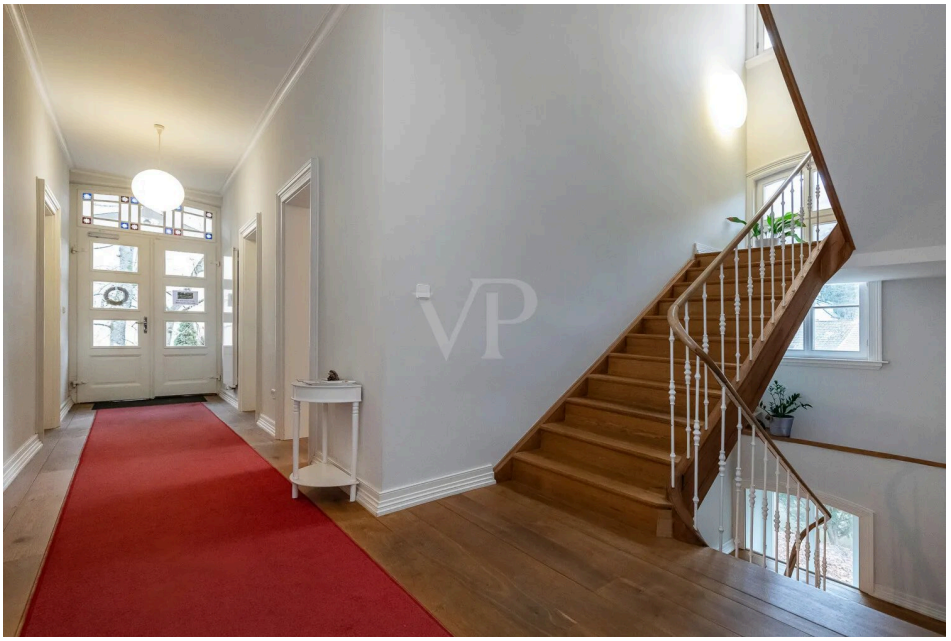




Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Die Immobilie





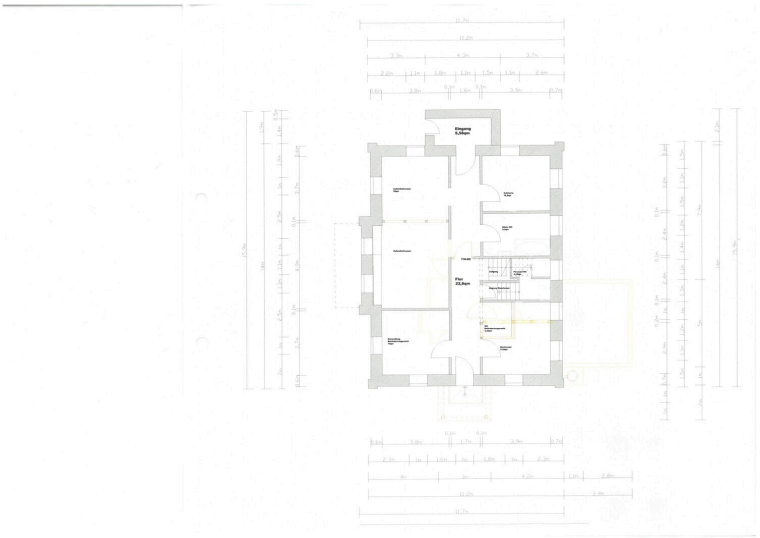
Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

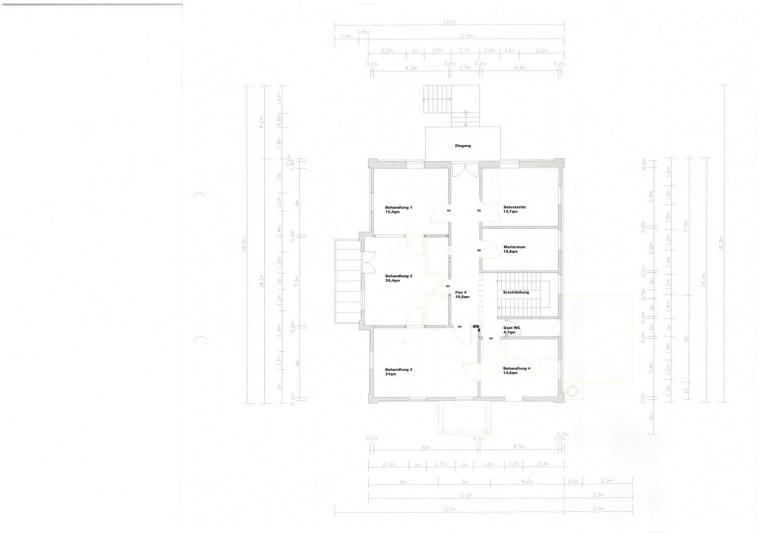
Die Immobilie

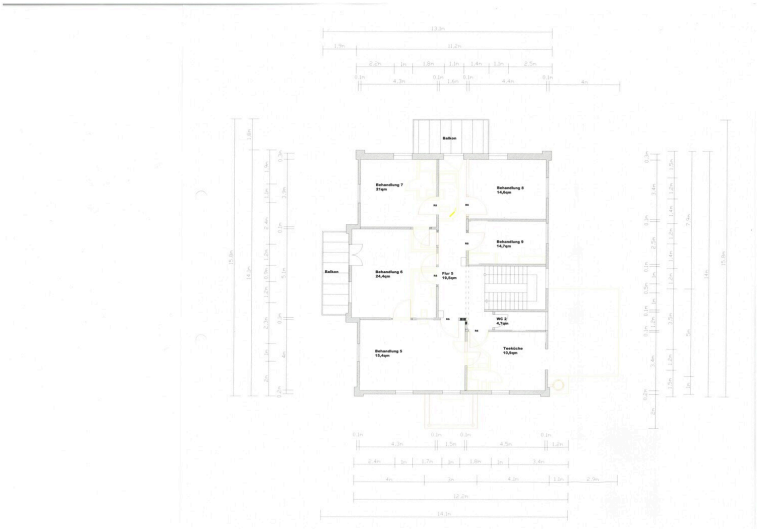


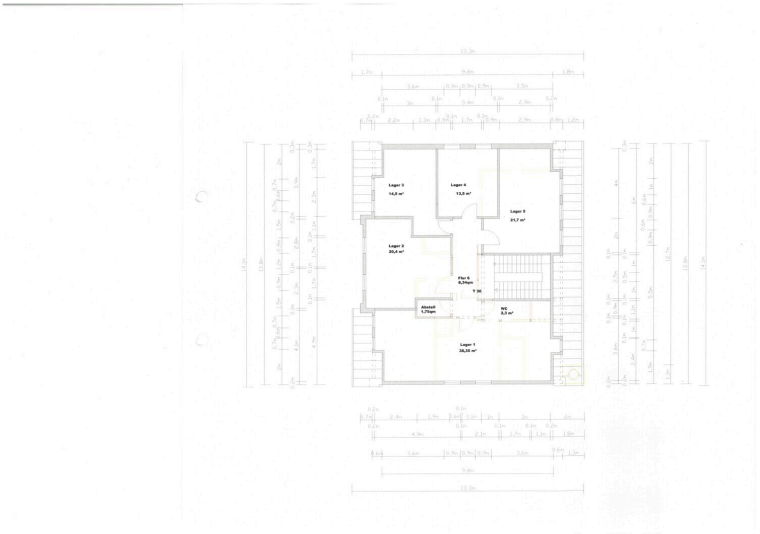
Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

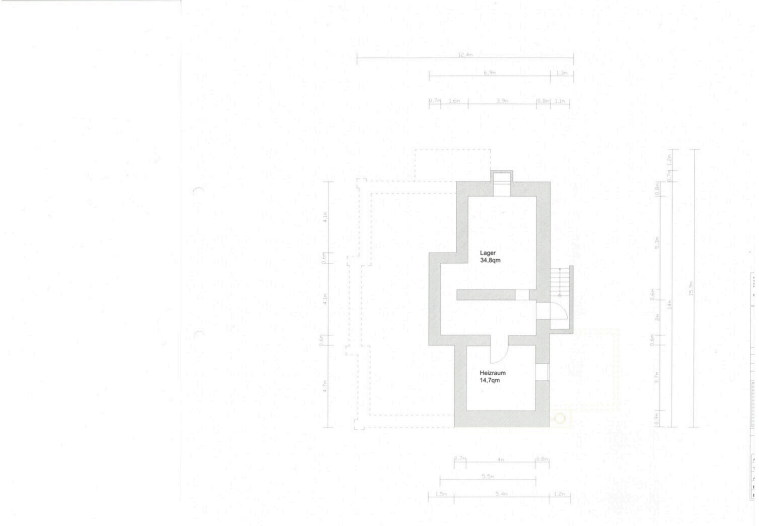
Grundrisse






Balkon
Behandlung 7
Behandlung 8
Behandlung 9
Balkon
Behandlung 6
Flur 3
WC 2
Teeküche
Behandlung 5


Lager 3
Lager 4
Lager 5
Lager 2
Flur 6
Abstell
WC
Lager 1


Lager
34,8qm
Heizraum
14,7qm

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Ein erster Eindruck

Eine Atmosphäre, die ihresgleichen sucht.... Die 1865 im klassichen Bäderstil erbaute '' VILLA JUNG'' diente ursprünglich im 19.Jhrd. als Hotel. Später erwarb ein Privatinvestor die Villa, um dort, dank umfangreicher und v.a. behutsamer Sanierungsmaßnahmen, eine Lehrpraxis mit mehreren Praxisräumen zu eröffnen.
In enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde entstand eine liebevolle Umnutzung des ehrwürdigen Gebäudes und bis heute werden hier an diesem Standort Patienten in einem wohl einmaligen Ambiente behandelt.
Da mittlerweile dank eines Umnutzungsantrags auch Wohnflächen (im Dach- sowie Kellergeschoss) in dieser historischen Villa genehmigt wurden, bietet sich die gesunde Mischung aus WOHNEN und ARBEITEN an!
Aktuelle Mieteinnahmen aus der Teilvermietung: EUR 37.000.- p.a.

Verwirklichen Sie Ihren Traum: Wohnen in historischer Kulisse, fast herrschaftlich und gleichzeitiges Arbeiten auf einer der 3 weiteren Ebenen... dieses repräsentative Ambiente bietet sich an für Steuerberater - Rechtsanwälte - Notare - Ärzte ODER Sie gehen den Schritt und beleben alle Bereiche mit der Großfamilie... hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt!

Eine Besichtigung ist nach etwas Vorlaufzeit gerne am Wochenende grundsätzlich möglich - sprechen Sie uns gerne an!

Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Ausstattung und Details

- Holzbalkone im historischen Stil
- Kalkzementputz
- z.T. rekonstruierter Holzstuck
- Dielenboden aufgearbeitet oder z.T. neu
- Dachdämmung mit Isoflock
- alte Holztreppe, aufgearbeitet
- Holzfenster, doppeltverglast
- Holzklappläden mit Befestigungsanker
- Elektro- u. Wasserleitungen in 2007 neu
- Gas-ZH
- Mieteinnahmen p.a. 37.000.- EUR

Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Alles zum Standort

Nur rund 12km westlich von Wiesbaden liegt der historische Kurort Schlangenbad landschaftlich idyllisch im westlichen Taunus - eingebettet zwischen den bewaldeten Höhenzügen des Taunus und dem nahegelegenen Rheingau.

Als traditionsreicher Kur- u. Heilbadeort, der insbesondere für seine Thermalquellen bekannt ist, verbindet man außerdem mit Schlangenbad eine naturnahe, erholsame Wohnlage.

Der besondere Standortvorteil ist die gute Verkehrsanbindung: über die B260 bestehen kurze Verbindungen in Ri. Wiesbaden, Bad Schwalbach und in den Rheingau. Die A66 mit ihren Anbindungen nach Frankfurt sowie den Flughafen ist in wenigen Kilometern erreichbar.

Objektnummer: 26072009 - 65388 Schlangenbad

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville
Tel.: +49 6123 - 79 317 0
E-Mail: rheingau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com