Bad Camberg

Bad Camberg. Hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus in der idyllischen Altstadt.

Objektnummer: 26189014



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 282.85 m^2 • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 272 m^2

Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

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

Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26189014
Wohnfläche	ca. 282.85 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1903
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	899.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 92 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	23.03.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	168.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie

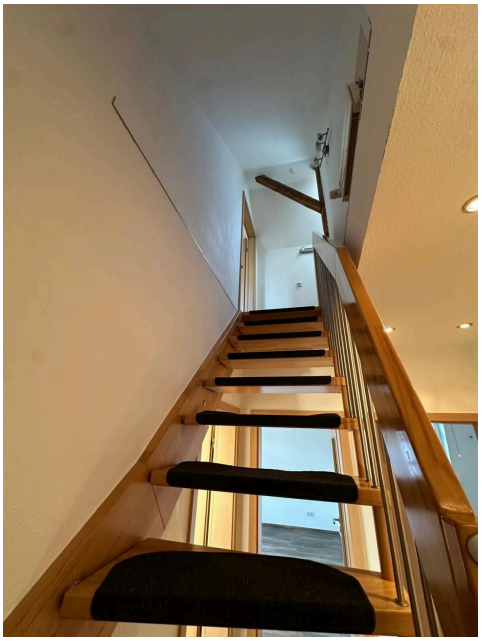




Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie

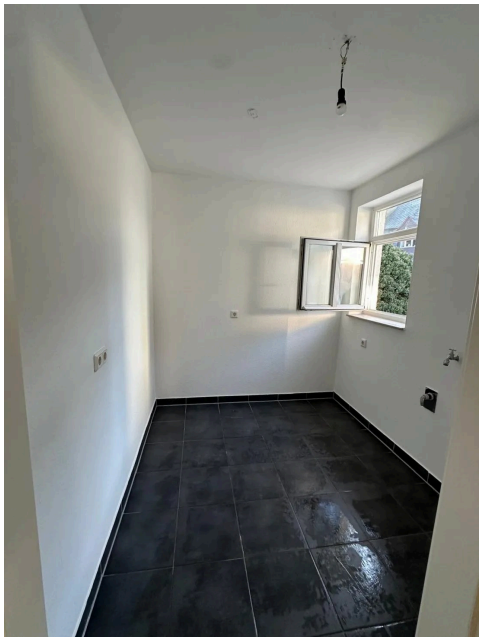




Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

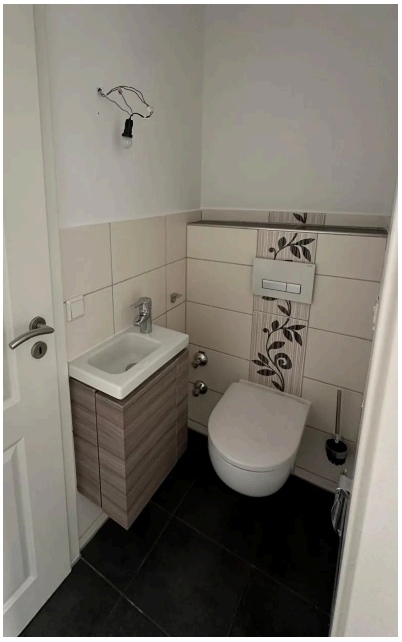
Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus vereint großzügige Wohnflächen mit einem zeitgemäßen, gehobenen Ausstattungsniveau. Mit einer Wohnfläche von ca. 282,85 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 272 m² präsentiert sich die Immobilie als vielseitiges Objekt, das sowohl individuelle Wohnansprüche als auch verschiedene Nutzungsoptionen ermöglicht.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1904 und wurde fortlaufend umfangreich modernisiert und saniert. Im Jahr 2012 erfolgte die letzte weitreichende Modernisierung, sodass sich die Immobilie heute in einem gepflegten, modernisierten Zustand präsentiert. Besonders hervorzuheben sind die durchgeführten Maßnahmen seit 2005, die dem Haus zeitgemäßen Komfort und eine angenehme Wohnqualität verleihen.

Im Rahmen der Modernisierung wurden unter anderem die gesamte Elektrik sowie die Sanitärinstallationen vollständig erneuert. Alle Bäder sind modern ausgestattet und bieten ein komfortables Ambiente. Darüber hinaus wurde eine Videosprechanlage installiert, welche ein zusätzliches Maß an Sicherheit bietet. Für angenehme Lichtverhältnisse und hervorragende Wärmedämmung sorgen die hochwertigen, 2-fach verglasten Holzfenster der Firma Pax.

Die Fassade wurde ebenfalls erneuert und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck. Das Dach erhielt eine langlebige Naturschiefer-Eindeckung, wodurch ein weiterer Schutz des Hauses sichergestellt wurde. Die Außenanlage wurde vollständig neugestaltet und überzeugt mit ansprechender Architektur sowie durchdachter Funktionalität. Zur Immobilie gehören eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze, die eine komfortable Parksituation gewährleisten.

Im Jahr 2009 wurde eine leistungsfähige Pelletheizung installiert, die gemeinsam mit der Trinkwasser-Solaranlage für eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung sorgt. Dies ermöglicht nicht nur einen zukunftsorientierten Betrieb, sondern auch eine Reduzierung der Nebenkosten.

Besonderes Augenmerk verdient der im Jahr 2012 erfolgte Anbau sowie der Umbau der ehemaligen Scheune. Hierbei entstanden zwei attraktive 1-Zimmer-Appartements, die variable Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zudem wurde eine Verbindung vom 2. Obergeschoss zur Dachgeschosswohnung geschaffen, was die Nutzung des Hauses weiter flexibilisiert.

Insgesamt verfügt die Immobilie über 14 Zimmer, davon 8 Schlafzimmer und 4 Bäder. Die vielfältige Raumaufteilung bietet Potenzial sowohl für großzügiges Wohnen als

auch für verschiedene geschäftliche oder individuelle Nutzungsszenarien.

Mit ihrer gehobenen Ausstattung, dem modernen Heizsystem und der durchdachten Modernisierung bietet diese Immobilie alles, was zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten erfordert. Das Zusammenspiel aus historischem Charme und moderner Technik schafft eine einzigartige, dennoch zurückhaltende Atmosphäre.

Überzeugen Sie sich selbst von den umfangreichen Möglichkeiten, die dieses Wohn- und Geschäftshaus zu bieten hat. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Ausstattung und Details

Ab 2005:
- neue Elektrik
- Videosprechanlage
- neue Sanitärinstallation inkl. neuer Bäder
- 2fach verglaste Holzfenster Fa. Pax
- neue Fassade
- neues Dach mit Naturschiefereindeckung
- neue Außenanlage mit Garage und zwei Stellplätzen

in 2009
- neue Pelletheizung
- Trinkwasser-Solaranlage

in 2012
Anbau, Umbau ehemalige Scheune zu zwei 1-Zimmer-Appartements und Verbindung vom 2. OG zur DG-Wohnung

Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Alles zum Standort

Bad Camberg überzeugt als attraktive Mittelstadt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer ausgewogenen Altersstruktur, die eine nachhaltige Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum sichert. Die idyllische Lage im Grünen kombiniert mit der hervorragenden Anbindung an Frankfurt – nur etwa 30 Minuten per S-Bahn – schafft eine perfekte Symbiose aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Die lokale Wirtschaft profitiert von einer gesunden Mischung aus Produktion und Logistik bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit, was die Region als sicheren und zukunftsfähigen Standort ausweist. Immobilienpreise im Premiumsegment bewegen sich hier moderat zwischen 4.000 und 6.000 Euro pro Quadratmeter, was eine attraktive Wertentwicklungsperspektive für Investoren bietet.

Das Zentrum von Bad Camberg besticht durch seine lebendige Infrastruktur und ein vielfältiges Angebot an Annehmlichkeiten, die den Standort besonders wertvoll machen. In fußläufiger Entfernung finden sich exzellente Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Biomarkt sowie mehrere Supermärkte, die eine komfortable Versorgung garantieren. Die hervorragende Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Bad Camberg – in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar – ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Frankfurt und darüber hinaus, was die Lage für Pendler und Kapitalanleger gleichermaßen attraktiv macht.

Für die Freizeitgestaltung und das Wohlbefinden stehen zahlreiche Parks und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die eine hohe Lebensqualität versprechen. Die Nähe zu renommierten Gesundheitseinrichtungen, darunter Fachärzte, Zahnärzte und Kliniken, gewährleistet eine umfassende medizinische Versorgung, die für Stabilität und Sicherheit am Standort spricht. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige gastronomische Highlights, die von gemütlichen Cafés bis hin zu gehobenen Restaurants reichen und das urbane Flair der Stadt unterstreichen.

Für Investoren bietet Bad Camberg somit eine ideale Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und nachhaltiger Wertentwicklung. Die kontrollierte Stadtentwicklung und die ausgewogene Bevölkerungsstruktur schaffen ein sicheres Umfeld für Kapitalanlagen im Premiumsegment, das sowohl kurzfristig als auch langfristig attraktive Renditechancen eröffnet. Diese Lage vereint Lebensqualität mit wirtschaftlicher Vernunft und ist damit ein erstklassiger Standort für anspruchsvolle Investoren.

Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Sonstige Angaben

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.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26189014 - 65520 Bad Camberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Lars Luscher

Grabenstraße 46, 65549 Limburg
Tel.: +49 6431 - 288 14-0
E-Mail: limburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com