Bad Camberg

Hochwertiges Ensemble aus Wohnhaus und 4 Appartements in Bad Camberg.

Objektnummer: 26189034



KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 550 m^2 • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 1626 m^2

Objektnummer: 26189034 - 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: 26189034 - 65520 Bad Camberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26189034
Wohnfläche	ca. 550 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	16
Schlafzimmer	10
Badezimmer	6
Baujahr	2018
Stellplatz	15 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	2.300.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 81 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26189034 - 65520 Bad Camberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	13.11.2026
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	25.26 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26189034 - 65520 Bad Camberg

Ein erster Eindruck

Neuwertiges Anwesen mit einem großzügigen Wohnhaus und einem Appartementhaus mit 4 Appartements. Warme Holztöne mit einer darauf harmonisch abgestimmten Ausstattung ergeben eine behagliche Wohlfühlatmosphäre.
Das Wohnhaus hat ca. 247 m² Wohnfläche zzgl. anteiliger Balkonfläche, verteilt auf 6 Zimmer. Über die einladende Diele mit einer sehr schön gestalteten Garderobe gelangen Sie ins Herzstück des Wohnhauses, einem traumhaften Wohnen-Essen-Kochen-Bereich. Top-ausgestattete Einbauküche, ein moderner Kaminofen, Holzdielenböden und großzügige Fenster prägen einen warmen, wohnlichen Charakter. Der Garten ist eingezäunt und abgeschirmt zu den Appartements, mit einer großen Sonnenterrasse und Platz zum Spielen für Ihre Kinder.

Über einen weiteren Blickfang – der Massivholztreppe – gelangen Sie ins Obergeschoss. Der wohldurchdachte Grundriss berücksichtigt zwei Kinderzimmer mit einem eigenen Duschbad, ein Büro oder Gästezimmer sowie einen Elternbereich mit Schlafen, Ankleide und Bad. Die Behaglichkeit in der Wahl der Ausstattung und Gestaltung aus dem Erdgeschoss setzt sich nahtlos fort. Der Balkon ist von diesem Bereich und den beiden Kinderzimmern zugänglich.

Das Appartementhaus verteilt sich auf 4 Appartements. IM EG und OG etwas größere mit jeweils 2 Schlafzimmern. Jedes Appartement hat einen Freiplatz / Balkon, Kochmöglichkeiten und selbstverständlich ein Bad. Die Ausstattung wurde mit der gleichen Liebe zum Detail wir im Wohnhaus gewählt, Ihre Gäste werden sich sicher wohlfühlen.

Die Haustechnik ist auf dem aktuellen, hochwertigen Stand. Die Pelletheizung wird durch eine thermische Solaranlage ergänzt, die Aufdachdämmung unterstützt den effizienten Betrieb des Hauses. 2023 kam eine Photovoltaikanlage mit Speicher hinzu, ein konsequenter Schritt hin zu mehr Unabhängigkeit im Energiealltag. Für Elektromobilität stehen 1 Wallbox bereit. Der Energiebedarf des Wohn- und Appartementhauses liegt bei sehr niedrigen 25 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr, ein Wert, der die moderne Ausrichtung dieses Anwesens eindrucksvoll unterstreicht, ohne sich in den Vordergrund zu drängen.

Das Grundstück umfasst ca. 1.626 Quadratmeter und gibt dem Haus den passenden Rahmen. Die Außenflächen wirken nicht beiläufig, sondern als Teil des Gesamtkonzepts: mit Doppelgarage, Carport samt Abstellraum und 15 Außenstellplätzen ist auch der praktische Bedarf großzügig gelöst. Eine Zisterne mit 10.000 Litern Fassungsvermögen ergänzt die Ausstattung sinnvoll und zeigt, dass hier nicht nur an die großen Linien, sondern auch an den Betrieb im Alltag gedacht wurde.

So entsteht ein Anwesen, das Größe, Komfort und technische Sorgfalt in eine ruhige Balance bringt. Es ist repräsentativ, ohne aufgesetzt zu wirken, modern, ohne kühl zu sein, und in seiner Gesamtheit bemerkenswert vollständig. Ein Haus, das mit jedem Schritt mehr von seiner Qualität preisgibt.

Objektnummer: 26189034 - 65520 Bad Camberg

Ausstattung und Details

- Holzständerbauweise
- Pelletheizung mit thermischer Solaranlage
- Photovoltaikanlage mit Speicher von 2023
- 1 Wallbox
- Aufdachdämmung
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- Kaminofen
- Einbauküche
- Dielen- und Parkettböden im Wohn- und Schlafbereich Wohnhaus
- Doppelgarage
- Carport mit Abstellraum
- 15 Außenstellplätze
- Zisterne mit 10.000 Liter Fassungsvermögen
- Energiebedarf Appartementhaus 24,90 kWh(m²a)

Objektnummer: 26189034 - 65520 Bad Camberg

Alles zum Standort

Bad Camberg besticht als charmante Kleinstadt im Rhein-Main-/Limburg-Korridor durch ihre ausgewogene Verbindung von naturnahem Wohnen und moderner Infrastruktur. Mit rund 14.000 Einwohnern bietet die Stadt ein sicheres und ruhiges Umfeld, das besonders Familien anspricht, die Wert auf eine harmonische Lebensqualität legen. Die stabile Nachfrage und die moderate Wertentwicklung der Immobilien unterstreichen die Verlässlichkeit dieses Wohnstandorts, der durch seine Nähe zu größeren Arbeitsmärkten zugleich attraktive Pendleroptionen bereithält.

In Bad Camberg finden Familien ein ideales Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaftssinn vermittelt. Die überschaubare Größe der Stadt schafft eine familiäre Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern sich auf eine sichere Nachbarschaft verlassen dürfen. Die naturnahe Lage lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und fördert ein gesundes, aktives Leben für Groß und Klein.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist vielfältig und fußläufig gut erreichbar: Von der Freiherr-von-Schütz-Schule, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, über mehrere Kindergärten wie den Katholischen Kindergarten St. Marien, der in etwa elf Minuten zu erreichen ist, bis hin zu weiterführenden Schulen wie der Taunusschule, die in rund zwölf Minuten erreichbar ist, finden Familien hier eine umfassende schulische Versorgung. Die Nähe zu diesen Einrichtungen garantiert kurze Wege im Alltag und schafft Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Auch im Gesundheitsbereich überzeugt Bad Camberg mit einer hervorragenden Infrastruktur: Die Hohenfeldklinik ist in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie das zahnmedizinische Zentrum, während Apotheken wie die Neue Amts-Apotheke in etwa 13 Minuten erreichbar sind – so ist für die ganze Familie jederzeit beste medizinische Versorgung gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, etwa der Kneipp-Kurpark, der in sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie vielfältige Sportangebote und Spielplätze, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. Einkaufsmöglichkeiten wie der EDEKA Georg sind nur zwei Minuten entfernt, was den Alltag zusätzlich erleichtert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, wie die Haltestelle Prießnitzstraße in zwei Minuten Fußweg, sowie den Bahnhof Bad Camberg, der in 18 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sehr gut gewährleistet und ermöglicht flexible Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer, familienfreundlicher Umgebung, exzellenter Infrastruktur und naturnahem Lebensstil macht Bad Camberg zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf eine nachhaltige und liebevolle Heimat

legen. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam zu wachsen, sich zu entfalten und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26189034 - 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: 26189034 - 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