

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bad Schwalbach

### Luxuriöse Stil-Altbau Etage mit TOP-Ausstattung



Objekt-Nr. OM-248941

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **2.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hans-Georg Böcher  
Mobil: 0173 3229390

Brunnenstrasse 37  
65307 Bad Schwalbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1880	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	8.700 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 188 qm Altbauwohnung liegt in der "Belle Etage", also dem 1. Stock, eines historischen Bäderhauses aus dem Jahre 1880. Die Einheit im historischen "Haus zum Kranich" wurde luxussaniert (Marmorböden, Designer-Objekte, barrierefrei ausgestattet usw.). Früher war hier die kurärztliche Praxis des Allgemeinmediziners Dr. Hugo Tannenbaum, der als Jude 1938 zur Emigration gezwungen wurde. Später befand sich die Direktorenebene (Filialleitung) einer Bank in den vornehmen Räumen (Nassauische Sparkasse). Nach der Sanierung bieten sich die Räume an für Gewerbe-Zwecke, könnten aber auch als Wohneinheit (5,5 Zimmer Wohnung) genutzt werden.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist luxuriös. Eine neue hochwertige Designer-Küche wurde eingebaut (Spülmaschine, Backofen, Induktionskochfeld usw.). Eigener Technikraum als Besenkammer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner vorhanden. Alle Böden sind Naturmarmor. Schachbrettmuster aus schwarzem Nero di Marquina- und weißem Carrara-Marmor. Neue Echtsprossenfenster aus Meranti-Holz (Schallschutz durch Argon-Gas) mit hohem Dämmwert. Gäste-WC und Bad barrierefrei mit hochwertigen "Cesi"- Metrofliesen (Bergamo) im historischen Bäderstil ausgestattet. Extrem große Dusche, Badewanne "Cube" von Villeroy & Boch für Wannenbäder mit hohem Füllstand. Historischer Doppelwaschtisch um 1900 aus Lahn-Marmor (Region Lahn ist benachbart). Möglicher Küchenraum wurde vorgebaut für Kochinsel, falls gewünscht. Noch ist keine Küche eingebaut. Separater Abstellraum für Trockner und Waschmaschine (Speisekammer). Separater Raum für Garderobe (abschließbar). Dachterrasse kann hinzu gemietet werden (wird später ausgebaut). Ein Pkw-Stellplatz kann auf Wunsch vermittelt / besorgt werden.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Büro-Raum für Home-Office / Selbständigkeit vorhanden

## Lage

Das Haus zum Kranich liegt in der besten Lage der Kur- und Kreisstadt Bad Schwalbach. Gegenüber befindet sich der Kurpark mit Wandelhalle, Stahlbadehaus und dem schönen Alleesaal-Gebäude sowie in Blickweite das Kurhaus der Stadt. Vorne geht der Blick auf den Kurpark (zum Kurweiher mit der schönen Fontäne) sind es wenige hundert Meter). Nach hinten geht der Blick in den abgeschirmten Bereich des eigenen parkähnlichen Grundstücks, das 1200 qm groß ist und von einer 38 m hohen Blutbuche überragt wird. Hier kann eine 30 qm Dachterrasse erstellt und exklusiv genutzt werden, falls gewünscht. Im EG des Hauses befindet sich eine Kunst- und Designgalerie.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Aus Zi 1 ins EZ/WZ/Hauptraum



Richtung Hauptraum

# Exposé - Galerie



Aus Zimmer 1 zurück z Flur



Küche zum Flur



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne V&B



Bad mit XXXL (Tropen-) Dusche

# Exposé - Galerie



Portal vor Durchgang Küche



Arbeitsraum / Zimmer 3



# Exposé - Galerie



Flur a.d. Bad gesehen



Flur zu Hauptraum



# Exposé - Galerie



Flur zum Hauptraum/EZ/WZ



Hauptraum/WZ/EZ zum Flur

# Exposé - Galerie



Hauptraum/WZ/EZ zum Flur



Küche: Blick auf Alleesaal



Küche: Blick zur Tür



# Exposé - Galerie



Deckenleuchte: Kochinsel mögl.



Aus der Küche Richtung Eingang



Zugang Bad, Zimmer 1 und 2

# Exposé - Galerie



Großzügiger Flur



Tür zu vorderem Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Außentüre Bleiverglasung 1900

# Exposé - Galerie



Wandappliquen können genutzt w



Beleuchtete Architekturdetails

# Exposé - Galerie



Küche hinten Zugang Wäscheraum



Gäste WC mit Wand-Nische

# Exposé - Galerie



Marmor-Kamin Frankreich 1700



Kamin nicht angeschlossen



# Exposé - Galerie

