

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bad Camberg

**Charmantes Einfamilienhaus im Doppelhausstil. Ideal für Familie mit Kindern! Von Privat ohne Makler!**



Objekt-Nr. **OM-320925**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefanie Belke

65520 Bad Camberg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	744,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erbaut ist das Wohnhaus mit klarer Linie und Struktur mit massivem Kellergeschoß und darauf einem massiv errichteten Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach), auf einem ebenerdigen Grundstück.

Das Grundstück ist naturbelassen mit großer Rasenfläche und guten Nutzungsmöglichkeiten.

Eingetragene Baulast für Wegerecht über das Grundstück des Vorderhauses.

Die Immobilie befindet sich fußläufig zur Innen-/Altstadt von Bad Camberg und dennoch in sehr ruhiger Stadt-/Feldrandlage.

Schnelle Anbindung an A3 und B8 mit besten Versorgungseinrichtungen in Bad Camberg.

Die Immobilie bietet:

- Gute Raumaufteilung und klare Struktur. Ideal für Familie mit Kind(ern).
- Viel Potential durch zum Beispiel weitere Raumaufteilung im Dachgeschoss (Holzständerbauweise) oder Einbau von Bad, Sauna etc. im Kellergeschoß.
- Attraktive und ruhige Lage mit sehr schönem Ausblick ins Grüne
- Unmittelbare Nähe zur Innen-/Altstadt, Kurpark, Spielplatz, Kindergarten, Grund- und weiterführende Schule
- Vollkeller mit viel Staufläche und Platz für z.B. die Hobbywerkstatt.
- 1 Garage vorhanden
- Grundstück mit viel Platz zur freien Nutzung und Gestaltung. Ideal für Hobby, als Spielplatz für Kinder, Haustierhaltung uvm.
- Die Heizungsanlage wurde 2021 auf Luft- Wärmepumpe modernisiert. Zeitgleich wurden die meisten der Heizkörper und Fenster erneuert.

Erdgeschoß:

Großzügiger Eingangsbereich, Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer, Kinderzimmer und Zugang zur überdachten Terrasse /Wintergarten.

Keller:

Waschraum, Heizungs- und Hobbyraum (perfekt für die Heimwerkerwerkstatt), Toilette, kleiner und großer Vorratsraum und Jugend-/Gästezimmer.

Dachboden:

Dach von innen komplett verkleidet, derzeit in zwei Räume aufgeteilt. Weitere Raumaufteilung zur Anpassung an Ihre Nutzung in Holzständerbauweise jederzeit einfach möglich.

Garten:

Große Rasenfreifläche mit viel Platz für Gemüsegarten, Hobby und Spiel mit Gartenhaus.

Der Gesamtpreis des angebotenen Grundstücks mit Haus und Garage beträgt 489.000 Euro.

## Ausstattung

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Ideal für Familie mit Kind(ern)! Viel Platz für die eigene Entfaltung!

Glasfaseranschluss ist im Haus vorhanden!

Entfernungen zu einigen ausgewählten Versorgungseinrichtungen:

Ortsrand für Spaziergänge mit und ohne Hund ca. 100m

Spielplatz ca. 120m

Kurpark ca. 250m

Bürgerhaus ca. 300m

Marktplatz und Fußgängerzone Altstadt mit Bäcker, Metzger, Buchladen, Cafés, etc. ca. 380m

Schule (bis Abitur) ca. 400m

Kindergarten ca. 500m

Grundschule ca. 600m

Sportplatz ca. 600m

Ärztehaus ca. 950m

Kreuzkapelle ca. 1km

7 Supermärkte, 3 Getränkemärkte und ein Baumarkt innerhalb ca. 2km Entfernung

Baumwipfelweg ca. 2,5km

Gute Anbindung an Rad- und Wanderwege

Verkauf von Privat! Ohne Maklercourtage!

## Lage

Bad Camberg ist mit über 14.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Süden des mittelhessischen Landkreises Limburg-Weilburg. Sie liegt im Hintertaunus, etwa 30 Kilometer nördlich der Landeshauptstadt Wiesbaden und 20 Kilometer südlich der Kreisstadt Limburg an der Lahn. Bad Camberg ist der Zentralort des Goldenen Grunds mit sehr guter Infrastruktur und ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums am Rande des Rhein-Main-Gebietes. Der anerkannte Kneippkurort ist der älteste seiner Art in Hessen und der drittälteste in Deutschland. Das Wahrzeichen der Stadt ist die Kreuzkapelle.

Die für ein Unterzentrum typischen Einrichtungen wie Banken, Allgemeinärzte, Apotheken, Grundschulen, der Stadtverwaltung, Geschäfte zur Grundversorgung etc. sind in Bad Camberg vorhanden, ebenso die für Mittelzentren typischen Einrichtungen wie weiterführende Schulen (bis Abitur) und ein Schwimmbad.

### Verkehr

Bad Camberg liegt an der A 3, die auf eine der ältesten Handelsstraßen der Welt zurückgeht sowie an der parallel verlaufenden Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main. Aus der Kernstadt und den Stadtteilen pendeln zahlreiche Einwohner zur Arbeit in das Rhein-Main-Gebiet aus.

Bad Camberg hat eine eigene A3 Anbindung (ca. 2,5km vom Haus)

Die Bundesstraße 8, mit Anbindung Richtung Frankfurt und Limburg, führt durch Bad Camberg. (ca. 600m vom Haus)

### Bus und Bahn

Der Bahnhof Bad Camberg liegt an der Main-Lahn-Bahn zwischen Frankfurt und Eschhofen bei Limburg.

Nach Frankfurt führen die RMV-Linien RE 20 und RB 22, nach Wiesbaden über die in Niedernhausen abzweigende Ländchesbahn die RB 21.

In Bad Camberg wird ein Stadtbus auf zwei Linien LM-31 und LM-32 angeboten. Beide Linien fahren über getrennte Wege vom Bahnhof in die Innenstadt und dann nach Erbach oder Würges.

Luftverkehr

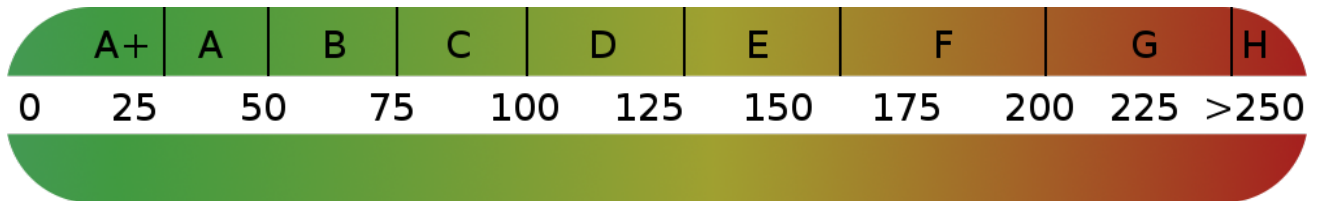
Der Flughafen Frankfurt Main liegt circa 50 Kilometer südöstlich von Bad Camberg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Luftbild Oben

# Exposé - Galerie



Luftbild West



Hausansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



Eingang



Diele EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wintergarten EG



# Exposé - Galerie



Esszimmer Küche Vorratskammer

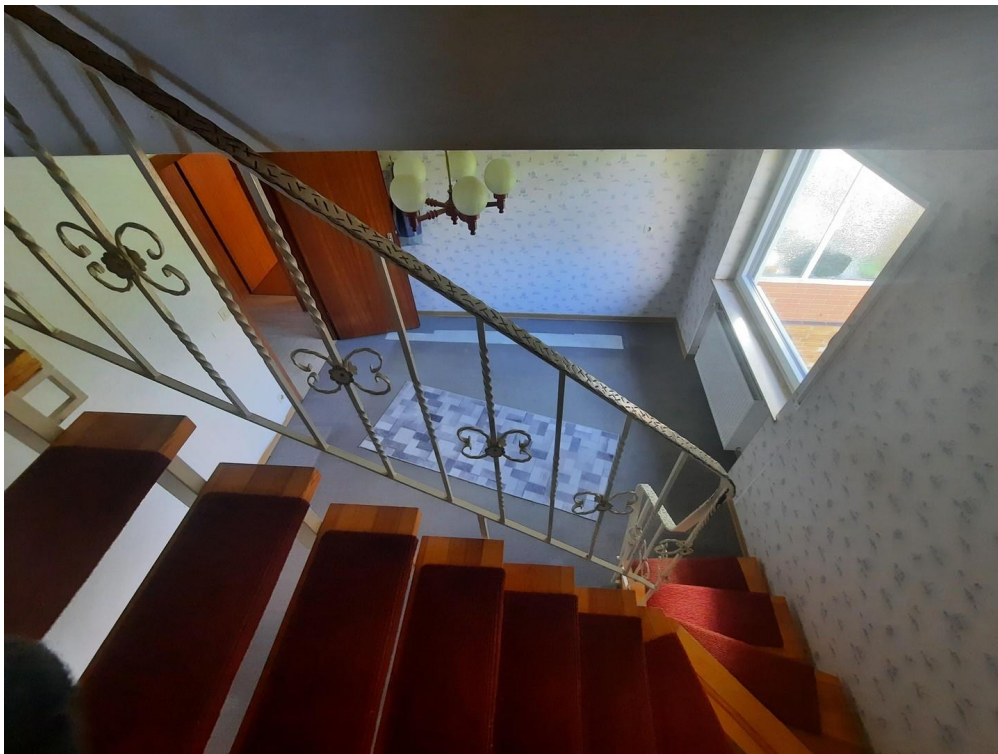


Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Zimmer EG Treppe zum DG

# Exposé - Galerie



Gartenblick DG



Raum 1 DG

# Exposé - Galerie



Raum 2 DG



Waschküche Keller

# Exposé - Galerie



Werkraum Heizung Keller



Wärmepumpe Keller

# Exposé - Galerie

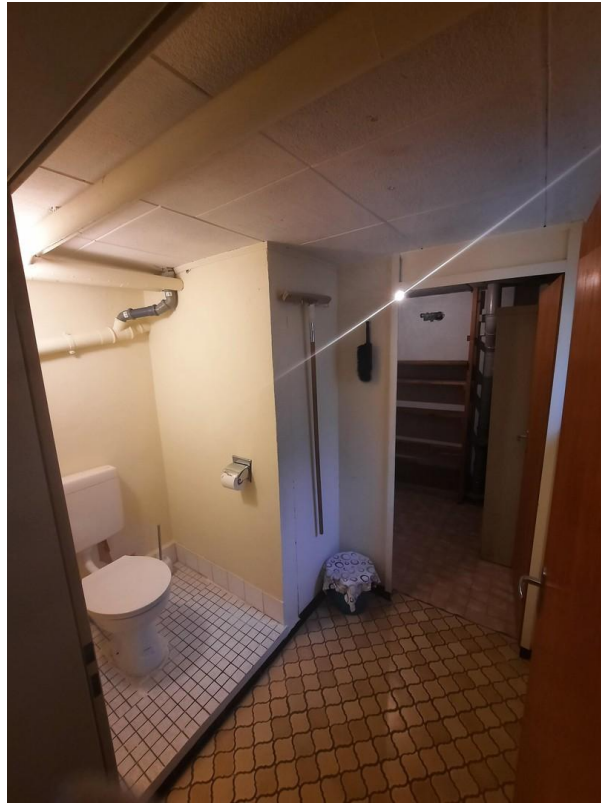


Gästezimmer Keller



Vorrat früher Öltanks Keller

# Exposé - Galerie



Toilette und Kammer Keller

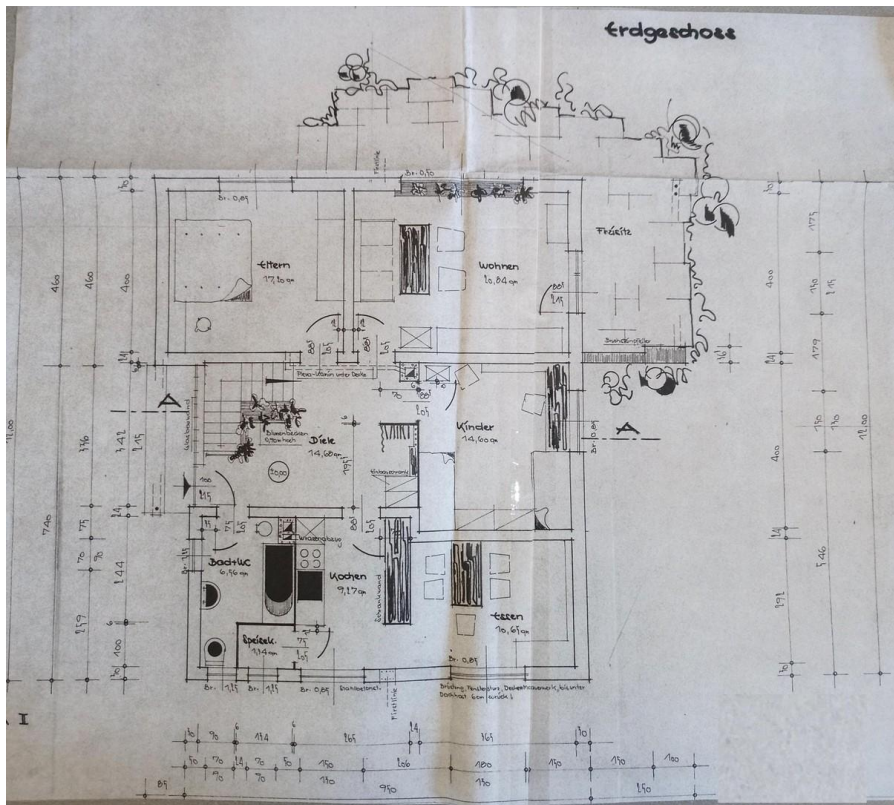


Garage

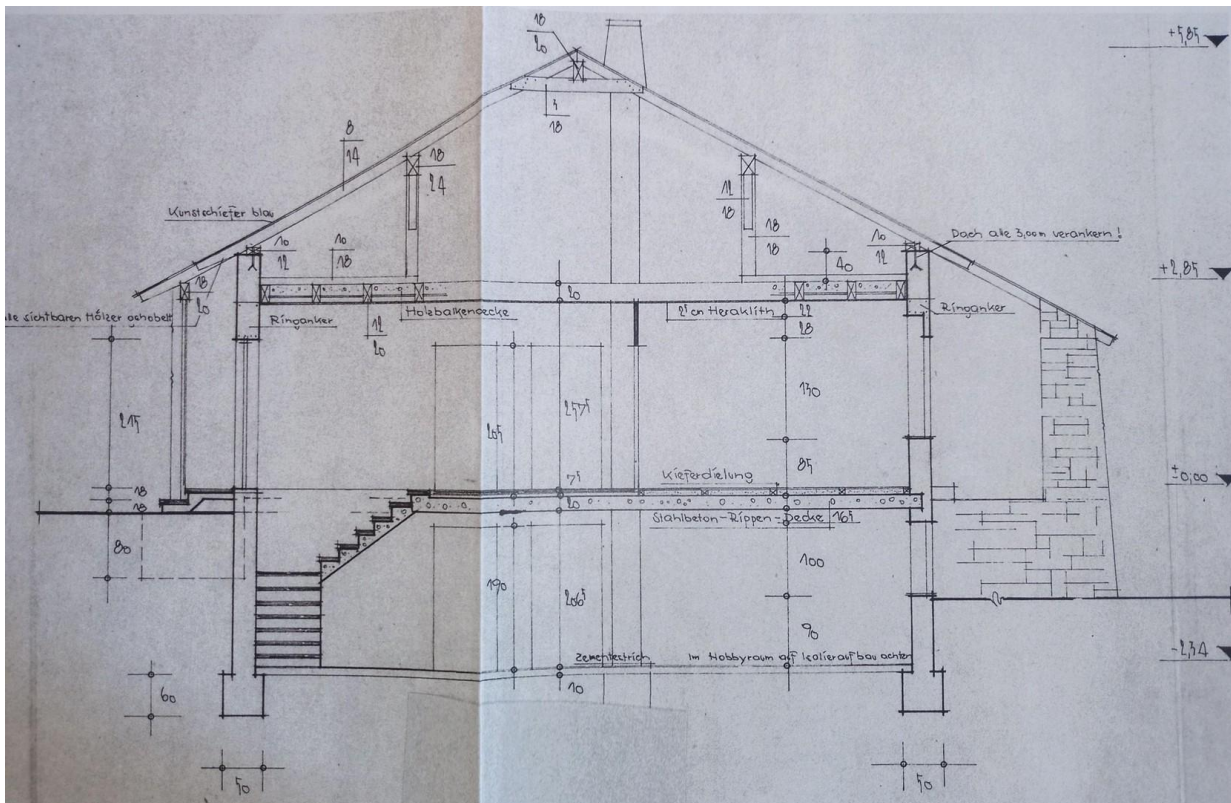




# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Seitenansicht