

Exposé

Maisonette in Bad Nauheim

Maisonette ETW mit fantastischer Aussicht nahe Hochwald



Objekt-Nr. **OM-321919**

Maisonette

Verkauf: **355.000 €**

Ringstr. 38-44
61231 Bad Nauheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	390 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.04.2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle Wohnung liegt nahe des Hochwaldgebietes in Bad Nauheim und verfügt über 3ZKB, einen Balkon mit Fernblick, ein WC, einen Kellerraum und eine Einzelgarage.

Diese Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung liegt im dritten Obergeschoss. Auf dieser Ebene befinden sich ein Zimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne (modernisiert 2021), eine Küche mit Einbauküche (neu 2019) und ein großer Wohn- und Essbereich mit dem sich anschließenden Südwest-Balkon. Die Markise über dem Balkon gehört zur Wohnung und wurde teilweise in 2024 erneuert.

Über die Treppe im Flur erschließt sich das Dachstudio mit Blick bis in den Vogelsberg. Ein WC (modernisiert 2024) befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Ein eigener gemauerter Kellerraum, ein Fahrradraum und ein Gemeinschaftswaschraum befinden sich im Untergeschoss des Neun-Parteienhauses. Alle Etagen werden über Treppen erreicht. Die eigene Garage liegt direkt vor der Haustür.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt in der Nähe des Hochwaldes und ist nur einen kurzen Spaziergang von den Waldteichen entfernt. Die Bad Nauheimer Innenstadt können Sie innerhalb von 15-20 Gehminuten erreichen. Haltestellen für die Buslinie FB-11 liegen unweit der Wohnung; die Buslinien FB-14 und FB-34 sind ebenso in wenigen Minuten erreichbar.

Bad Nauheim liegt im Norden des Rhein-Main-Gebietes, ca. 30 km von Frankfurt entfernt. Strategisch wertvoll liegt die Stadt mit ca. 33.000 Einwohnern direkt an der Umgehungsstraße B3 sowie an der Autobahn A5. Die Kurstadt ist von einzigartigen Jugendstil-Anlagen, Gradierbauten und einem großzügigen Kurpark geprägt. Es gibt zahlreiche sportliche, medizinische und kulturelle Angebote. Die verschiedenen Freizeit- und Bildungseinrichtungen machen Bad Nauheim insbesondere für Familien attraktiv. Gleichzeitig bietet Bad Nauheim eine ausgezeichnete Schulauswahl und eine charmante Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,17 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1/4

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2/4



Wohnzimmer 3/4

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4/4



Ausblick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche 1/2



Küche 2/2

Exposé - Galerie



Tageslichtbad 1/4



Tageslichtbad 2/4

Exposé - Galerie



Tageslichtbad 3/4



Tageslichtbad 4/4

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1/2



Kinderzimmer 2/2



Dachstudio 1/2

Exposé - Galerie



Dachstudio 2/2



Aussicht Dachstudio

Exposé - Galerie

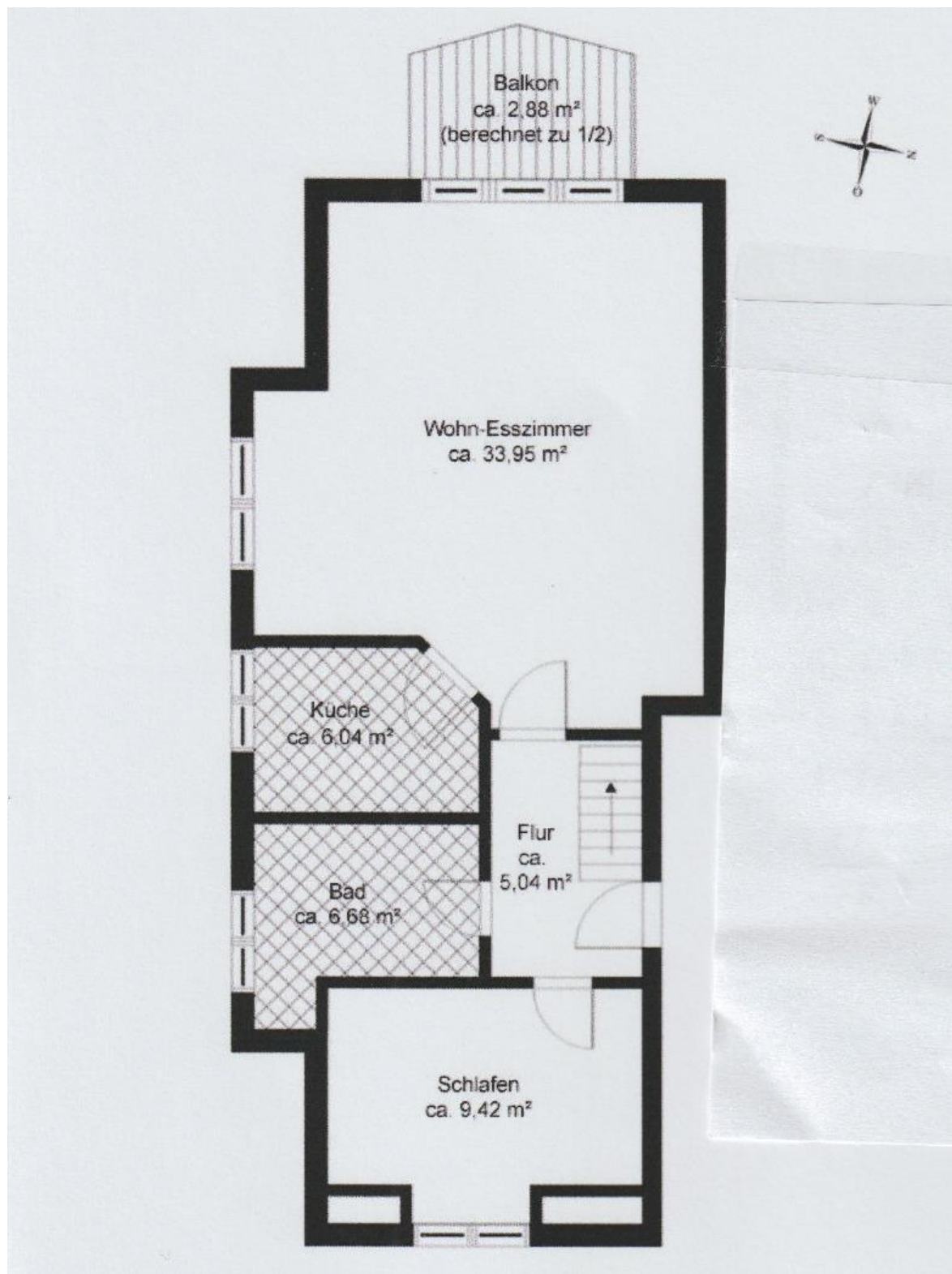


WC OG.

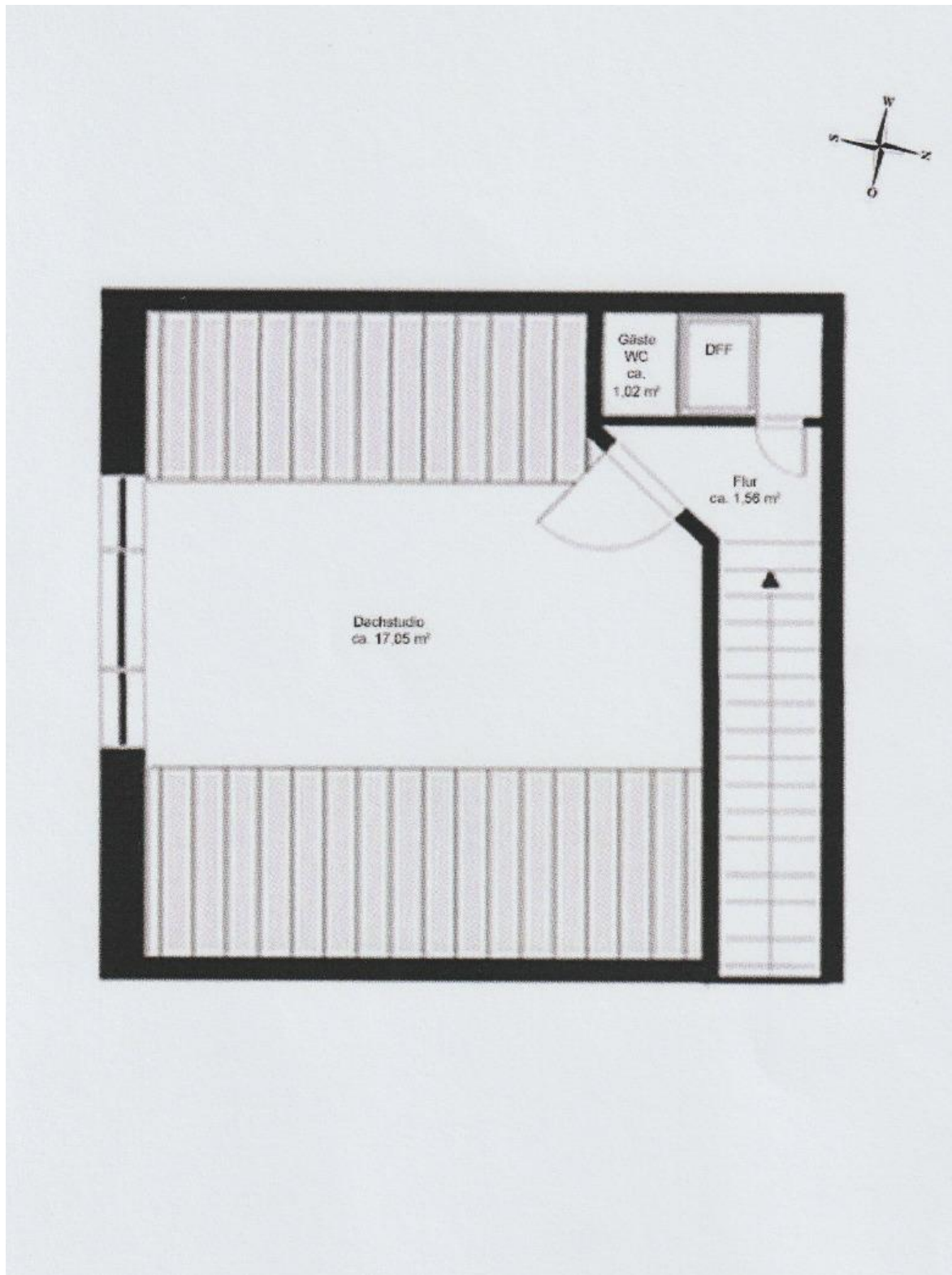


Garage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

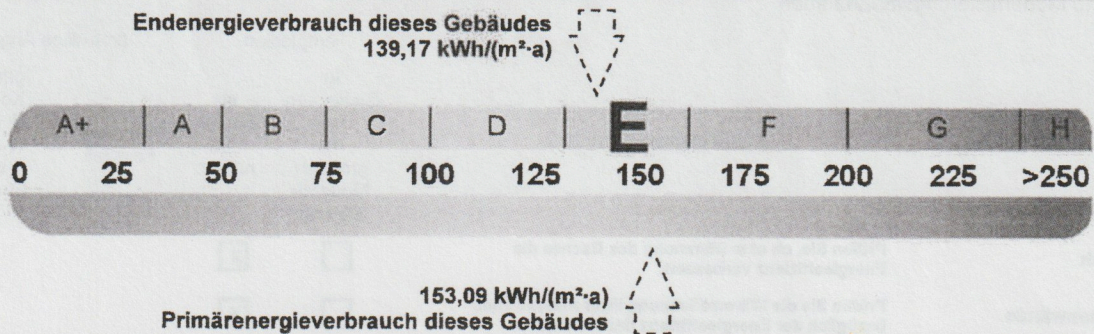
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2018-002101964 ²⁾

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

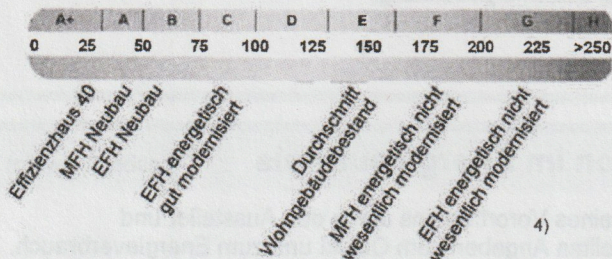
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

139,17 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh] <small>(inkl. Leerstandszuschläge)</small>	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas in kWh	1,1	341917,00	60317,24	281599,76	1,13
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas in kWh	1,1	338328,00	60450,76	277877,24	1,12
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas in kWh	1,1	309882,00	61729,42	248152,58	1,14

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist, als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus