

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Nauheim

**Für Singles, Pärchen oder Kapitalanleger - modern
gestaltete Dachgeschoss-Wohnung**



Objekt-Nr. **OM-297064**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **145.000 €**

Ansprechpartner:
Winkler

61231 Bad Nauheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	221 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nach einer liebevollen Umgestaltung und einer umfangreichen Renovierung entstanden 2 herrliche Zimmer mit Küche und Bad.

Langschläfer kommen hier auf ihre Kosten, da das Schlafzimmer über ein modernes Dachflächenfenster mit kompletter Abdunkelung verfügt.

Auch Schuhliebhaber(-innen) kommen nicht zu kurz. Im Schlafzimmer befindet sich jede Menge Stauraum in der Dachschräge.

Das Bad verfügt über eine Dusche, WC, Waschtisch und ein Urinal. Natürlich ist auch hier ein modernes Dachflächenfenster eingebaut worden und Platz für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls.

Ihr Flur strahlt aufgrund energieeffizienter LED-Lampen.

Im Wohnzimmer bieten sich entspannte Fernsehabend oder gesellige Treffen mit Freunden an.

Die Rollläden der beiden Isolierglasfenster, lassen sich elektrisch per einfachem „Klick“ betätigen.

In der Küche lassen sich schnelle Gerichte, z.B. im Backofen, aber auch ausgiebige Gerichte zaubern (4 Cerankochfeldplatten). Ein Kühlschrank ist selbstverständlich auch vorhanden. Auch hier gibt es jede Menge Platz für Vorräte o.ä. die in der Dachschräge, hinter einer Einbautür unsichtbar werden.

Bis auf das Badezimmer, verfügen alle Räume über einen hochwertigen Laminatboden.

Die Heizkörper wurden ausnahmslos auf moderne Buderus Flachheizkörper umgerüstet und die Heizungsanlage im gesamten Gebäude hydraulisch abgeglichen.

Die Elektrik befindet sich auf aktuellem Stand.

Zur Wohnung gehören zusätzlich ein Kellerabteil und ein „Stellplatz“ für eine Waschmaschine/ Trockner in der Waschküche.

Derzeit sind WaMa und Trockner im Bad untergebracht, da hier ausreichend Platz vorhanden ist.

Die Immobilie beherbergt 6 Wohneinheiten mit kleinem Garten und befindet sich in einer ruhige Seitenstraße.

Kein Reparatur- oder Wartungsstau, da regelmäßig durch die Eigentümergemeinschaft investiert wurde.

Der eigene PKW-Stellplatz lässt die nervenraubende Parkplatzsuche der Vergangenheit angehören.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Direkt vom Eigentümer ohne Maklerprovision.

Bitte keine Makleranfragen.

Die Wohnung ist seit Juli 2022 für 530€ Kaltmiete monatlich vermietet.

Eine Mieterhöhung ist jederzeit möglich.

Die Mieterin ist ruhig und zuverlässig.

Energieausweis aus Juli 2019 liegt vor.

Eigentumsanteil 100/1000

Lage

Sie leben in ruhiger Lage kurz vor Bad Nauheim, im Stadtteil Schwalheim. Die Wohnung liegt in einem Wohngebiet ohne Industrie oder Durchgangsverkehr.

In wenigen Minuten erreichen Sie die Bushaltestelle bzw. diverse Radwege, die nach Friedberg oder nach Bad Nauheim führen.

Genießen Sie Ihren Feierabend mit einem Spaziergang entlang der Wetter, zum Schwalheimer Rad oder zum Schwalheimer Sauerbrunnen. Dessen Quellwasser wird übrigens von vielen Menschen in der Umgebung geschätzt. Dort befindet sich auch in einer parkähnlichen Anlage das bekannte Brunnenwärterhäuschen, welches aktuell ein Lokal beherbergt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

