

**Bad Camberg**

# Das Dombachhaus. Einzigartiges Wohnerlebnis in Alleinlage, umarmt von traumhafter Parkanlage.

*Codice oggetto: 26189023*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.200 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26189023               |
| Superficie netta    | ca. 210 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 9                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1929                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 699.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 129 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>19.11.2031</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>197.40 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1929</b>                             |



Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

## La proprietà





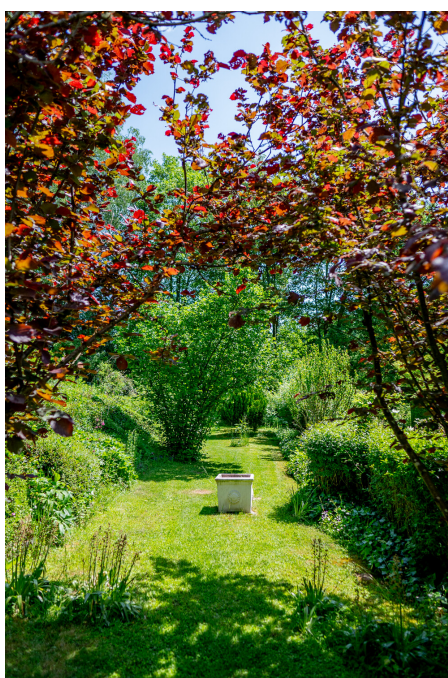
Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

## La proprietà





Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg

## La proprietà





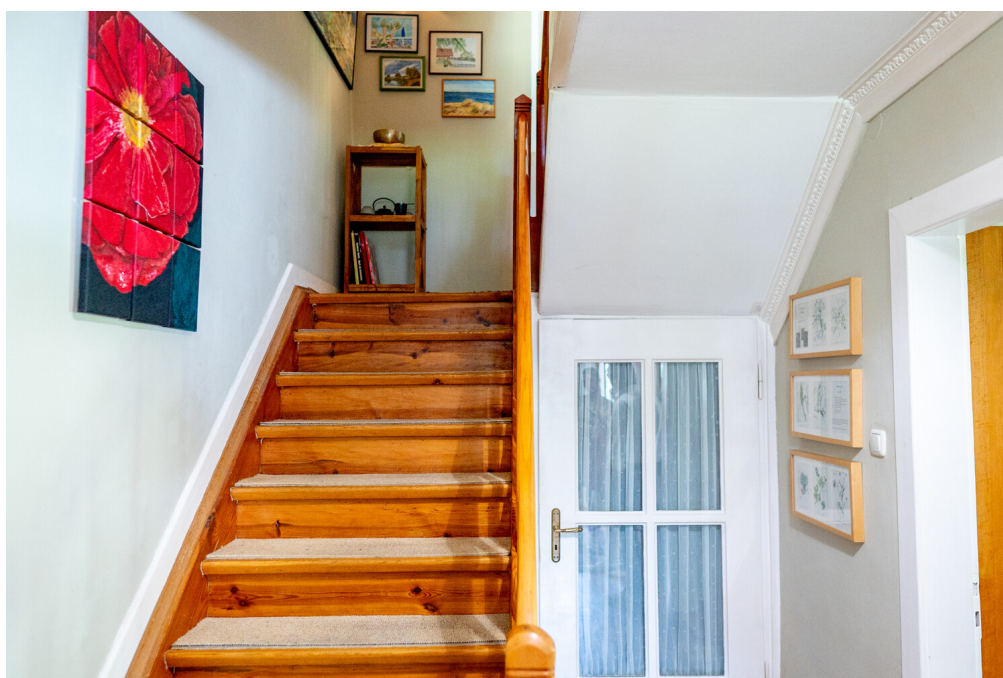
**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg

## La proprietà





**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

## Una prima impressione

In geschützter Alleinlage entfaltet dieses Einfamilienhaus von 1929 eine seltene Ruhe, die man schon beim Ankommen spürt. Einzigartig, gepflegt und seit 1999 fortlaufend modernisiert, verbindet es historische Substanz mit einer Ausstattung, die den Alltag angenehm selbstverständlich trägt. Das doppelschalige Backsteinmauerwerk mit Luftraumdämmung und 60 mm Styropor-Außendämmung gibt dem Haus Beständigkeit, während Balkonkraftwerk und Solar-Speicher einen zeitgemäßen Akzent setzen. Über Naturstentreppen, zwischen Rosen, altem Mauerwerk und dichtem Grün, führt der Weg hinauf zur tiefgrünen Eingangstür.

Neun Zimmer verteilen sich auf ein Haus, das nicht laut sein muss, um Eindruck zu hinterlassen. Vier Schlafzimmer und zwei Bäder schaffen Rückzugsorte, dazu kommen Räume, die sich ruhig und gewachsen anfühlen. In den Wohnräumen des Erdgeschosses liegt Massivparkett, in Küche und Gäste-WC Naturstein. Die Team 7 Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte bringt handwerkliche Wärme in den täglichen Rhythmus. Im Wohnbereich fällt das Licht durch mehrere Fenster, trifft auf Parkett, Teppiche und klassische Möbel und schafft eine sympathische Wohlfühlatmosphäre. Der Essplatz besitzt mit Holzkommode, Kronleuchter und Blick ins Grün eine beinahe salonartige Selbstverständlichkeit.

Der Kachelofen mit 8 kW Heizleistung und Warmluftkanälen bis ins 1. Obergeschoss ist mehr als ein schönes Detail, er prägt die Atmosphäre an kühleren Tagen und ergänzt die Öl-Zentralheizung. Der Vollkeller nimmt Vorräte, Technik und alles auf, was ein großes Haus im Hintergrund braucht. Zwei Außenstellplätze gehören dazu. Draußen öffnet sich eine Terrasse mit großem Sonnenschirm, Holzmöbeln und dem nahen Duft von Rosen und Kräutern, ein Platz für lange Nachmittage am Haus. Der Garten wirkt wie eine großzügige Parkanlage, mit geschnittenen Hecken, Staudenbeeten, alten Bäumen und Wegen, die sich durch das Grün ziehen.

Als Unikat zeigt sich das Anwesen besonders in seinem Zusammenspiel aus Haupthaus, Garten und Gästehaus. Das separate Gästehaus erweitert den privaten Rahmen, ohne die Ruhe des Hauptgebäudes zu stören. Im Gästehaus spannt sich ein sichtbarer Holzdachstuhl über einen hellen, warm getönten Raum, der Kochen, Sitzen und Zusammensein in gelassener Nähe verbindet. Für Gartenliebhaber liegt hier der eigentliche Zauber nicht nur in der Größe, sondern in der Reife: gewachsene Pflanzungen, schattige Partien, blühende Kanten und kleine Orte, die erst beim Gehen entdeckt werden. Ein Haus mit Geschichte, Haltung und stiller Großzügigkeit, eingebettet in Grün und bereit für das nächste Kapitel.

**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

## Dettagli dei servizi

- doppelschaliges Backsteinmauerwerk mit Luftraumdämmung und 60 mm Styropor-Außendämmung
- Kachelofen, 8 kW Heizleistung mit Warmluftkanälen im 1. OG
- Balkonkraftwerk und Solar-Speicher
- Massivparkett in den Wohnräumen EG
- Natursteinböden Küche, Gäste-WC
- Team 7 Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte
- Vollkeller
- Gästehaus, Raum 1 mit Eichestabparkett



**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

## Tutto sulla posizione

Bad Camberg präsentiert sich als wirtschaftlich stabile Kurstadt im dynamischen Rhein-Main-Gebiet und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A3 und das regionale Bahnnetz. Die Stadt verbindet auf einzigartige Weise ländliche Ruhe mit urbaner Nähe und bietet damit ein ideales Umfeld für internationale Bewohner, die Wert auf Lebensqualität und verlässliche Verkehrsanbindungen legen. Die harmonische Bevölkerungsstruktur aus Familien, Eigentümern und Senioren schafft eine sichere und einladende Atmosphäre, die insbesondere für global orientierte Menschen mit hohen Ansprüchen an Wohnkomfort und Standortqualität attraktiv ist.

Das vielfältige Angebot an Bildungseinrichtungen in Bad Camberg garantiert eine erstklassige Betreuung und Förderung für Kinder und Jugendliche aller Altersstufen. Internationale Familien profitieren von der Nähe zu renommierten Schulen und Kindergärten.

Die hervorragende Erreichbarkeit der Regionalbahnstation Bad Camberg ermöglicht zudem unkomplizierte Pendelwege zu internationalen Schulen und Arbeitsplätzen in Frankfurt und Umgebung. Ergänzend dazu sorgt ein gut ausgebautes Busnetz mit Haltestellen wie Schwickershausen Ortsmitte und Horstweg für flexible Mobilität im Alltag.

Für das tägliche Leben bietet Bad Camberg ein ausgewogenes Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Rewe und EDEKA, die eine komfortable Versorgung mit frischen und hochwertigen Produkten gewährleisten. Gesundheitsbewusste Bewohner schätzen die Nähe zu modernen medizinischen Einrichtungen wie dem Medical Park Bad Camberg sowie mehreren Apotheken und Fachärzten.

Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit einer Vielzahl an stilvollen Cafés und Restaurants, die zu entspannten Momenten einladen und das internationale Flair unterstreichen.

Die Kombination aus exzellenter Verkehrsanbindung, einem vielfältigen Bildungsangebot und einer hochwertigen Infrastruktur macht Bad Camberg zu einem besonders attraktiven Standort für internationale Familien und Berufstätige. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige, weltoffene Gemeinschaft, die Ihnen alle Vorteile eines modernen Lebensstils inmitten einer idyllischen Umgebung bietet. Bad Camberg ist somit der perfekte Ort, um sich global verbunden und zugleich geborgen zu fühlen.

**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26189023 - 65520 Bad Camberg**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Lars Luscher**

---

**Grabenstraße 46, 65549 Limburg**

**Tel.: +49 6431 - 288 14-0**

**E-Mail: [limburg@von-poll.com](mailto:limburg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**