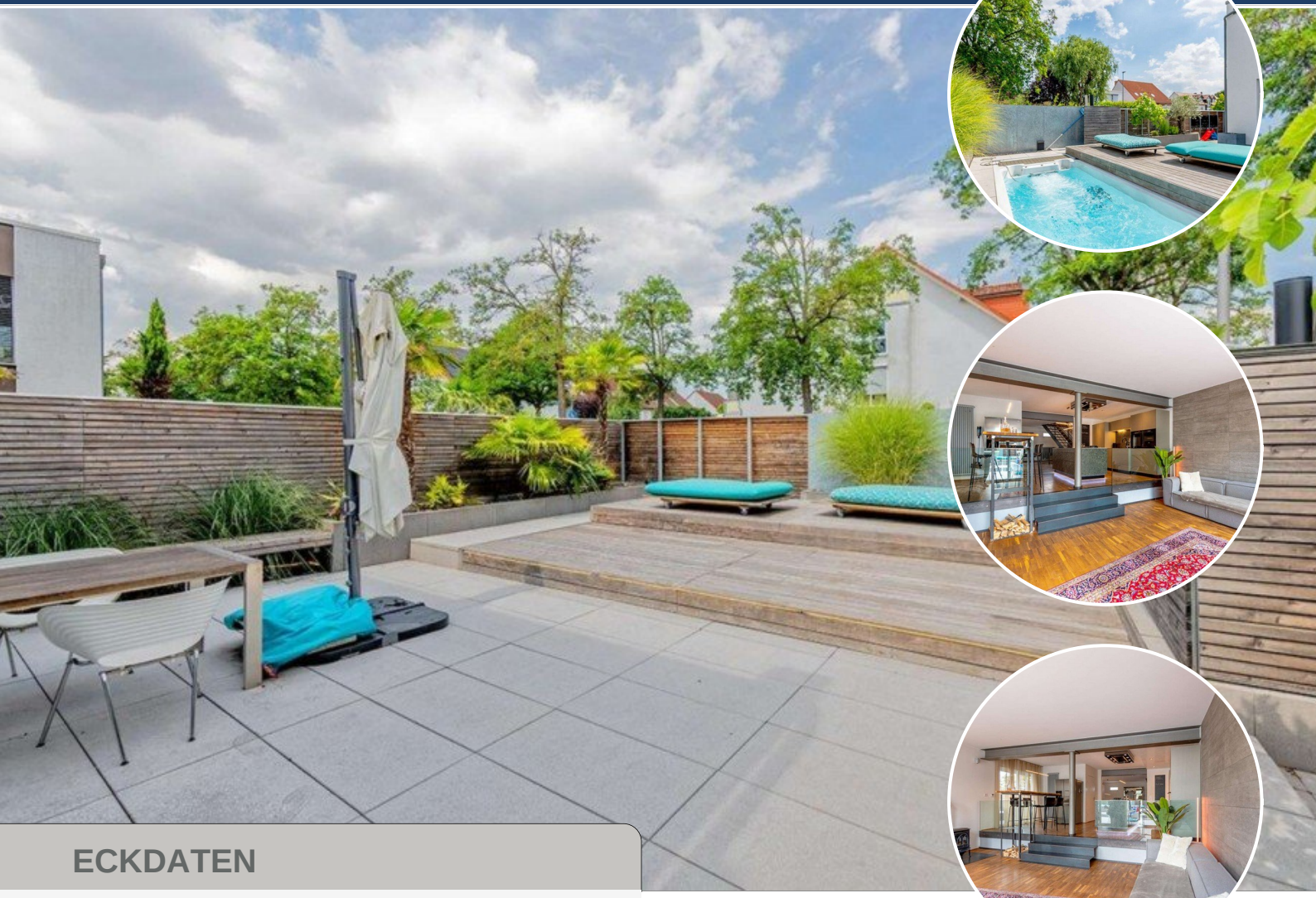
terrakon
IMMOBILIENBERATUNG

EXPOSÉ

Tolles Loftartiges Wohn- und Bürohaus



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 64569 Nauheim
Baujahr: 1999
Letzte Modernisierung: 2025
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 236 m²
Grundstücksfläche (ca.): 289 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 889.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt ° Tel.: 06151 - 734 75 950
Fax: 06071 - 391 99 79 ° info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Haus
> Nauheim
> 5 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK250902

Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	64569 Nauheim
Baujahr	1999
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	236 m²
Grundstücksfläche (ca.)	289 m²
Kaufpreis	889.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	24,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-09-01
Energieausweis gültig bis	31.08.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A_PLUS
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	50 m²
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	ja
Befeuerung	Elektro
Swimmingpool	ja
Ausstattung	LUXUS
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2,975 % inkl. MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

Eckdaten

> Haus
> Nauheim
> 5 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK250902

Objektbeschreibung:

Entdecken Sie Ihr Traumhaus in Nauheim!
Dieses moderne und planerisch durchdachte Haus bietet gehobenen Wohn- und Bürokomfort auf 265 m² Wohn-/Nutzfläche. Aktuell ist das Haus in 2/3 Wohnen und 1/3 Gewerbe aufgeteilt.

Das 289 m² große Grundstück wurde ebenfalls mit modernen Elementen gestaltet und
verfügt z.B. über einen Pool mit Gegenstromanlage, der abgedeckt werden kann.

Bei dem Haus handelt es sich um ein kombiniertes Wohn- und Gewerbeobjekt.

Die gehobene Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung sowie die zahlreichen, technischen Ergänzungen, machen dieses Haus so besonders.

Die Wohnbereiche wurden mit hochwertigem Parkett ausgestattet.
Die große und moderne Einbauküche, mit hochwertigen Elektrogeräten, lädt zum Kochen und Genießen mit Familie und Freunden ein.
Der Kamin im Wohnzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre an kühlen Abenden.

Der Keller kann zusätzlich zu Wohn- oder Bürofläche ausgebaut werden

Nutzen Sie die Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen von Nauheim zu wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen verzaubern.

Ausstattung:

- neue Heizungsanlage (2025): Wärmepumpe von Buderus mit Pufferspeicher zur
Warmwassererzeugung
- neue Dachflächenfenster (2025)
- Alarmanlage Verisure sichert das komplette Haus
- Entkalkungsanlage (2021)
- große, offene Küche (2019) mit Gaskochfeld, Weinkühlschrank, Dampfgarer, Deckenabzug, etc.
- Eingebaute LED-Beleuchtung
- Gäste WC
- Bad im OG (2020) mit Doppelwaschtisch und Dusch-WC
- Walk-In-Dusche mit Rain-Shower Duschkopf
- Bad im DG mit Badewanne und Dusche
- Hochwertige, möblierte Ankleide
- Außenpool (2021) mit verschiebbarem Holzdeck als Poolabdeckung (vorbereitet für E-Motor)
- Poolheizung durch separate Wärmepumpe
- Gartenbeleuchtung programmierbar
- Gartenbewässerungsanlage (2021)
- Garage

Lagebeschreibung:

Nauheim ist eine Gemeinde im Kreis Groß-Gerau in Hessen, gelegen südwestlich von Frankfurt am Main und Teil der Metropolregion Frankfurt. Es liegt in der Region Hessisches Ried.

Sonstiges:

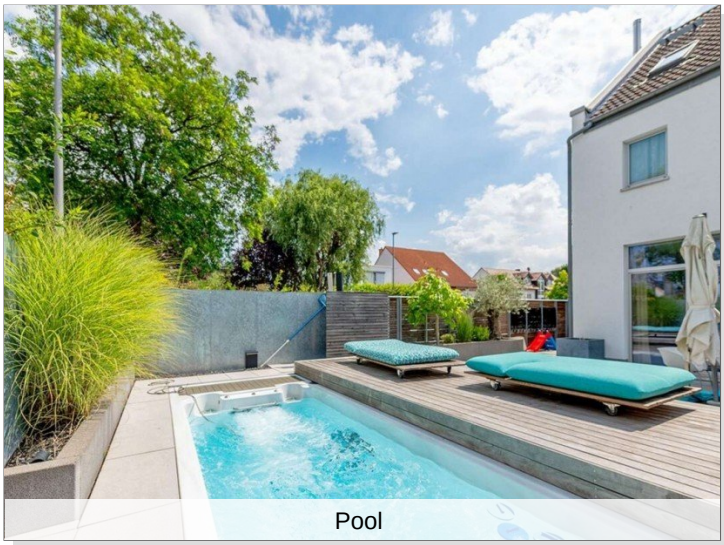
Bildhinweis:
Für einen erweiterten Blickwinkel der Raumansicht werden Innenräume mit einem Weitwinkelobjektiv fotografiert. Somit können die Räume größer wirken, als sie real sind.

Haftung:
Bitte beachten Sie, dass alle Angaben und von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben und Objektinformationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Interessenten/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.

Provisionshinweis:
Die Käufer-Provision beträgt 2,975 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

sonstige Kaufnebenkosten:
Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Objektbilder:



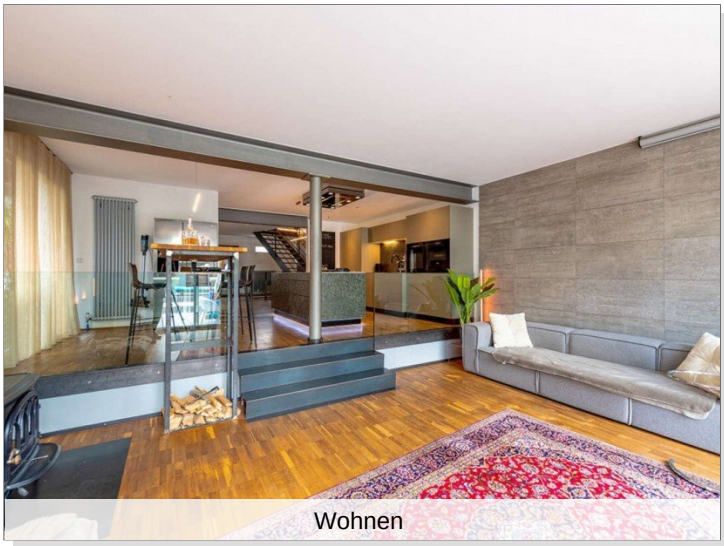
Pool

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

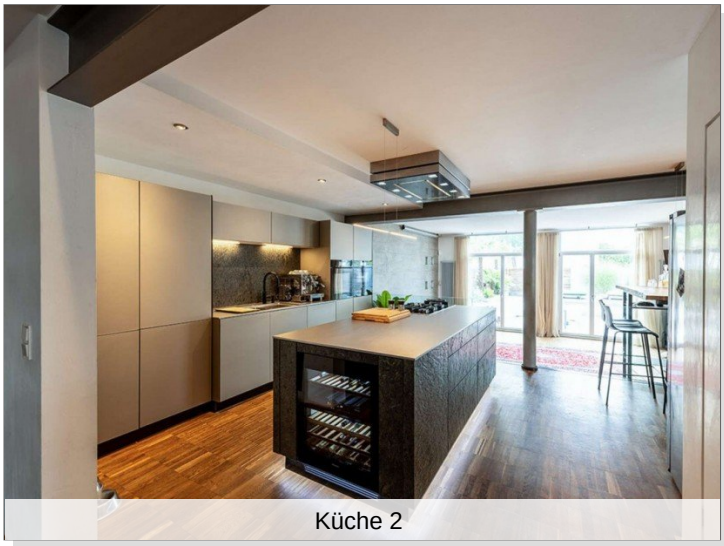
terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Haus
> Nauheim
> 5 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK250902

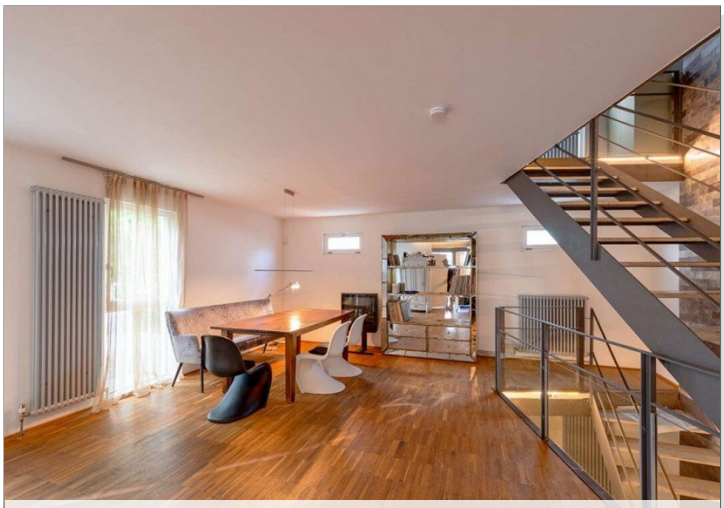


Wohnen

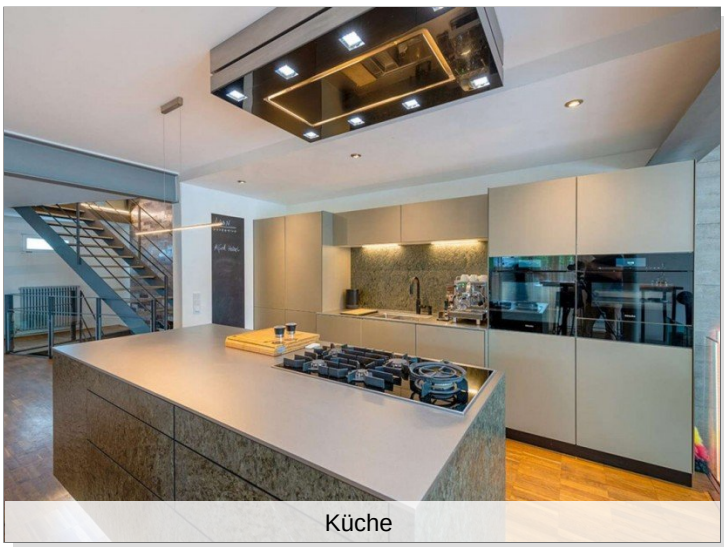


Küche 2

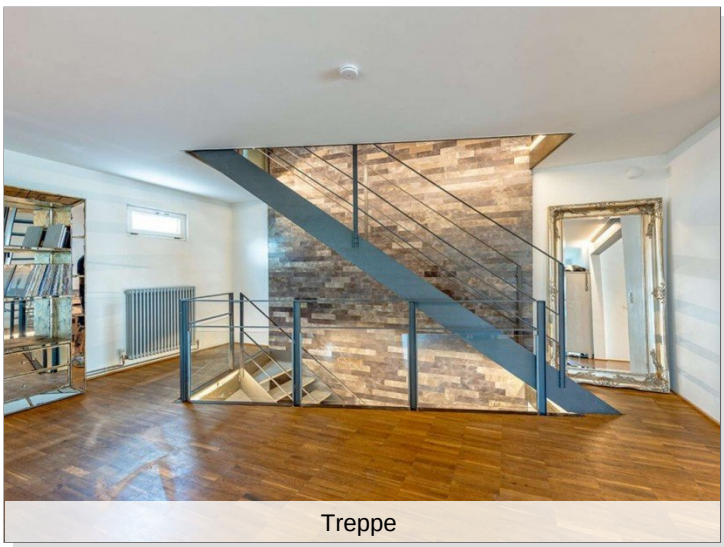
Wohnen 2



Essen



Küche



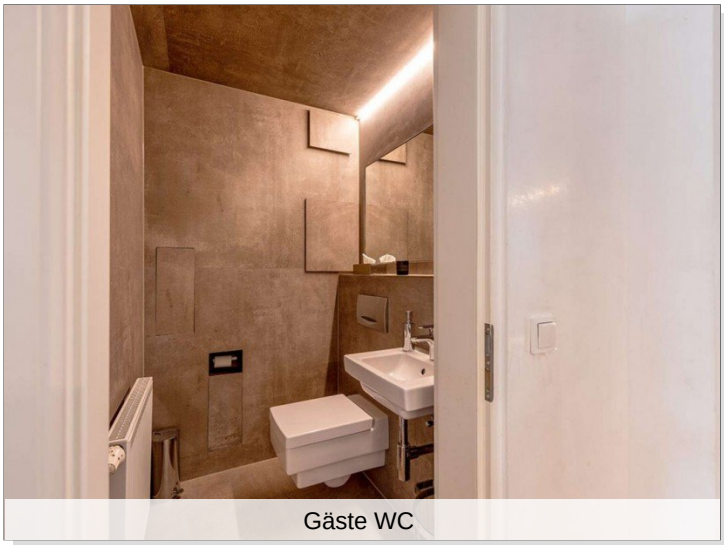
Treppe

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

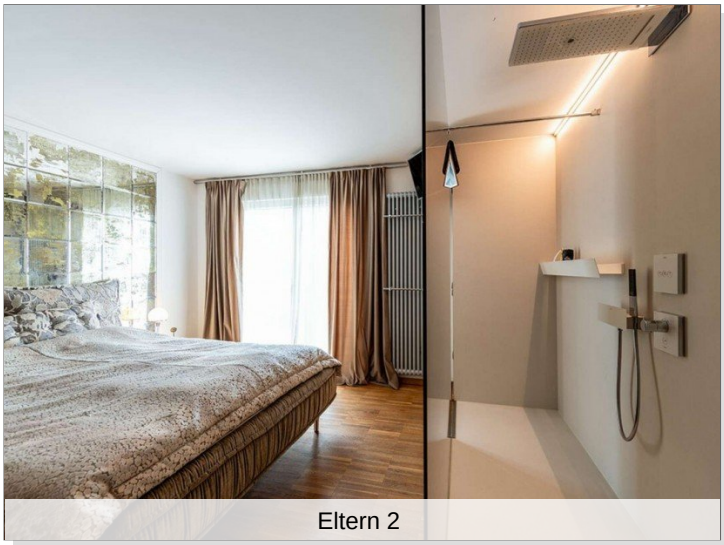
terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

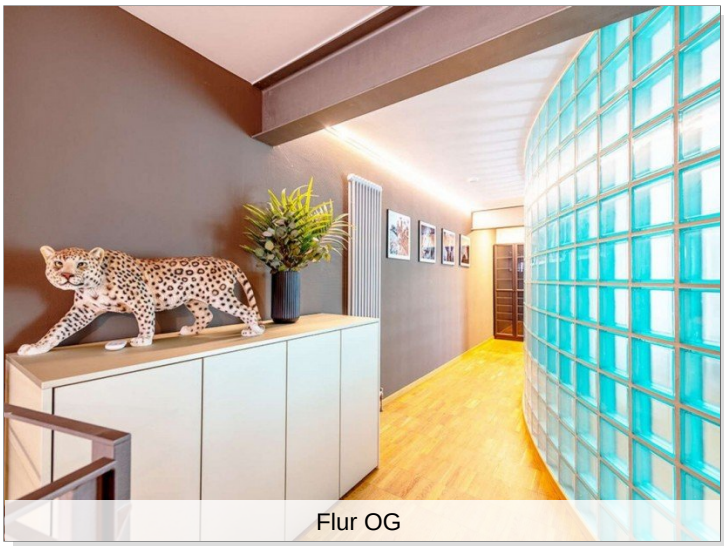
> Haus
> Nauheim
> 5 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK250902



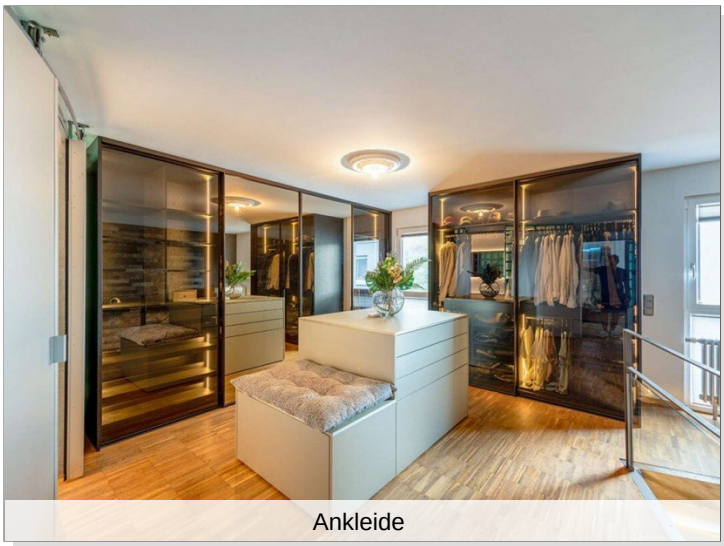
Gäste WC



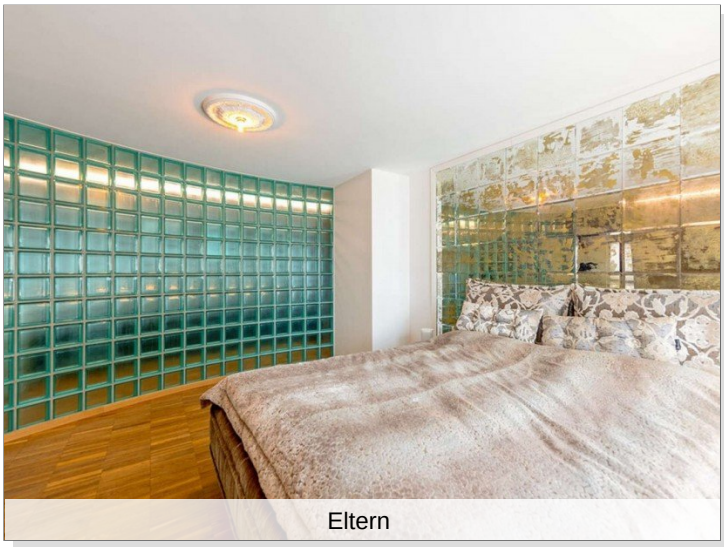
Eltern 2



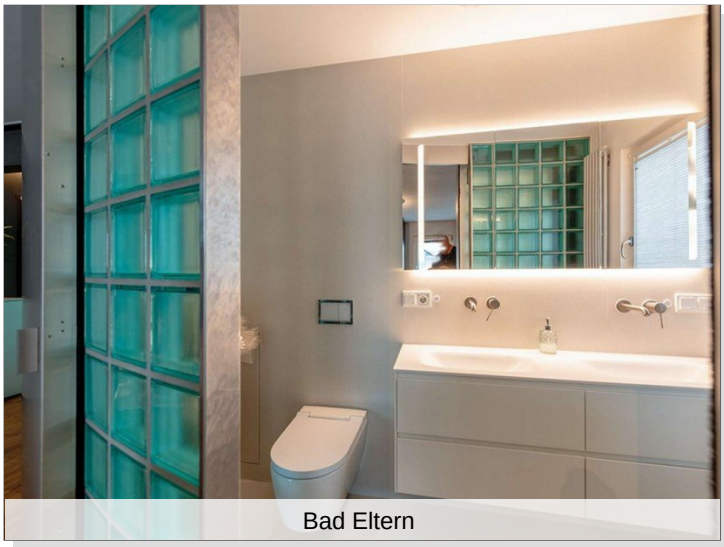
Flur OG



Ankleide



Eltern



Bad Eltern

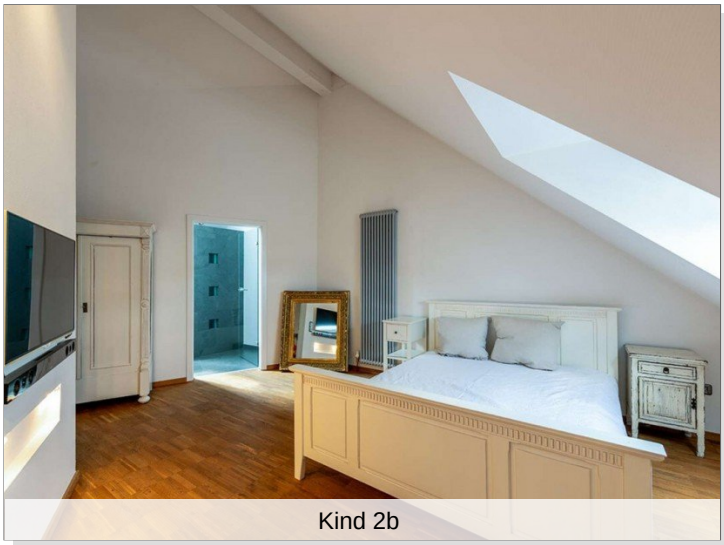
© Immonia GmbH - immoXXL 2025

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

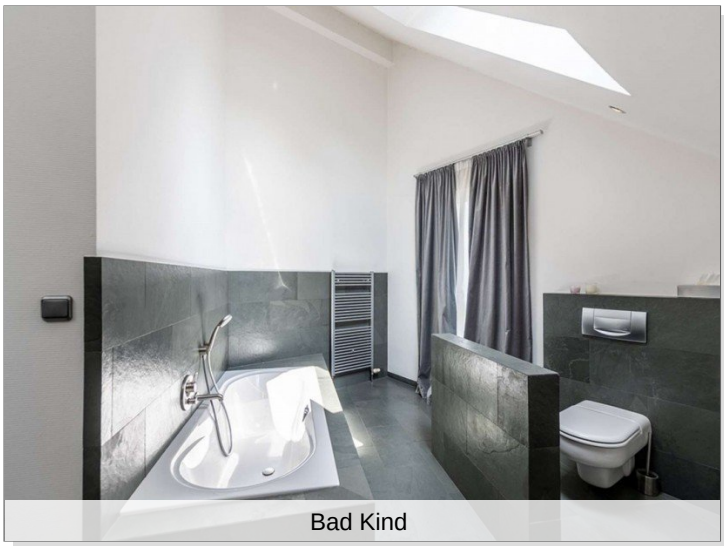
> Haus
> Nauheim
> 5 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK250902

Kind 1

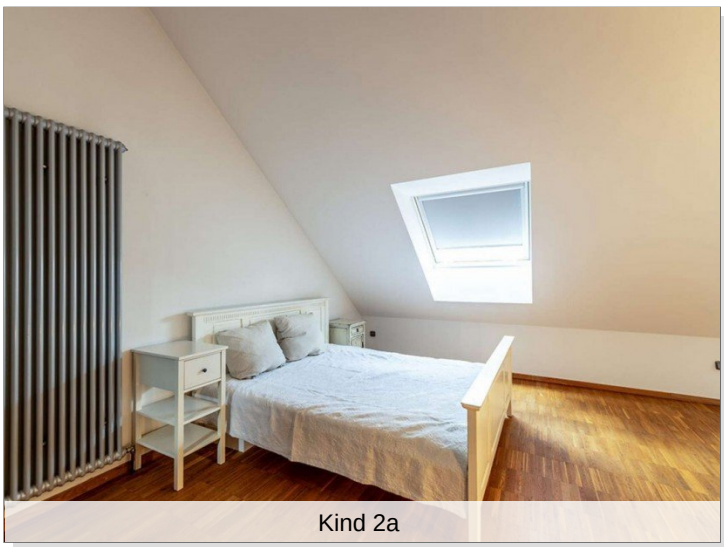


Kind 2b

Aufgang Dachgeschoss



Bad Kind



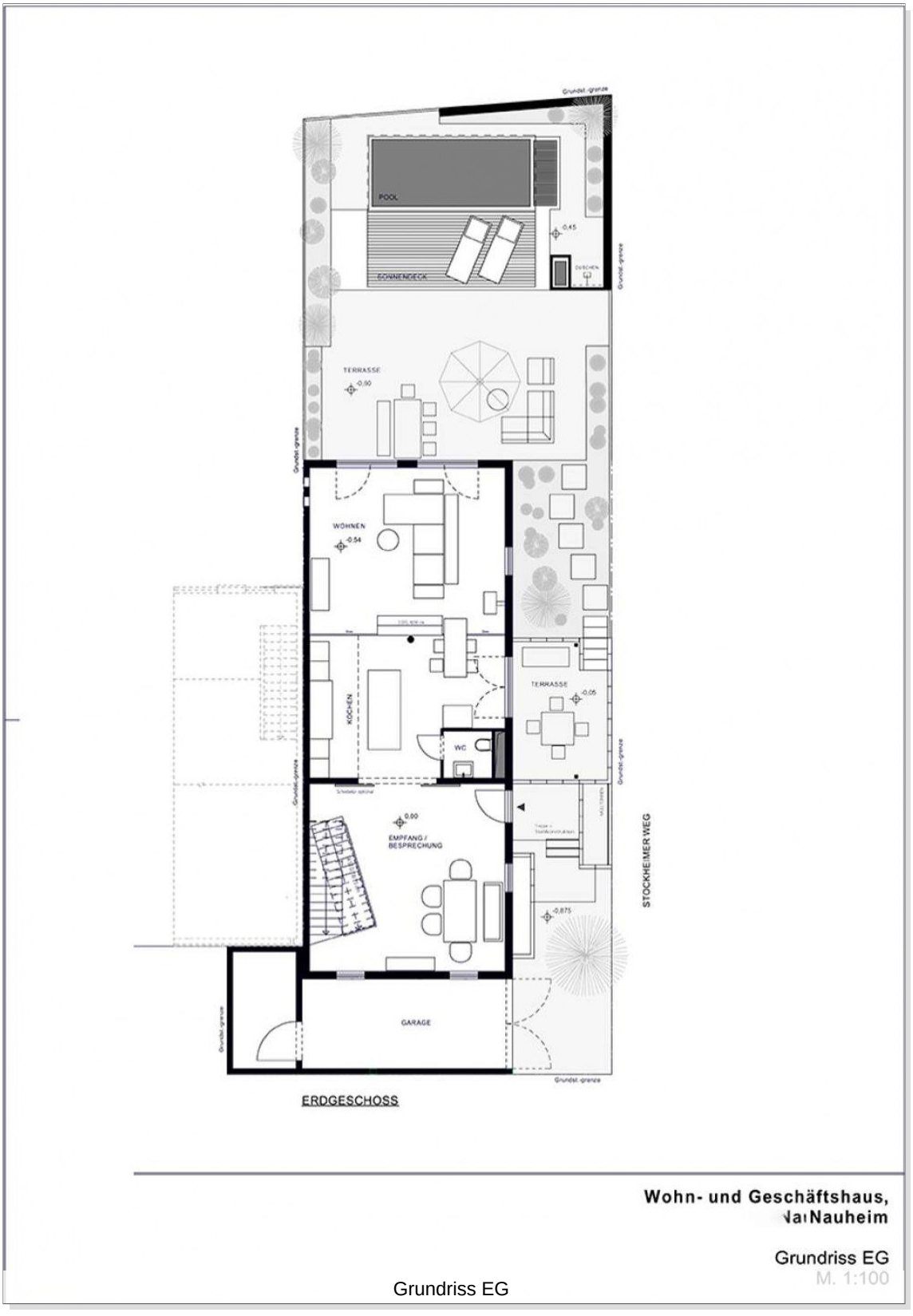
Kind 2a

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Haus
> Nauheim
> 5 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK250902



Grundriss EG

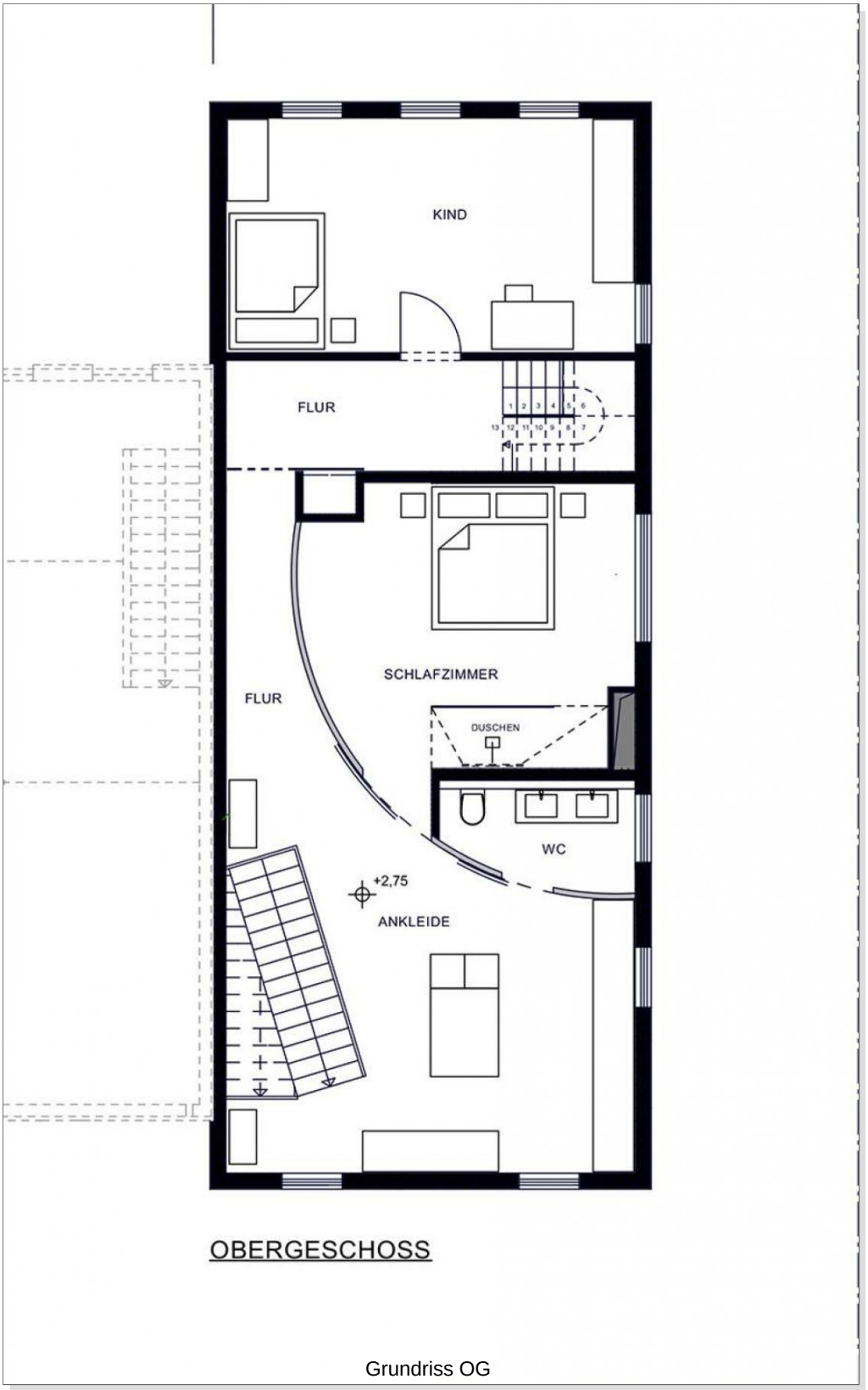
© Immonia GmbH - immoXXL 2025

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Haus
> Nauheim
> 5 Zimmer

> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK250902



Grundriss OG

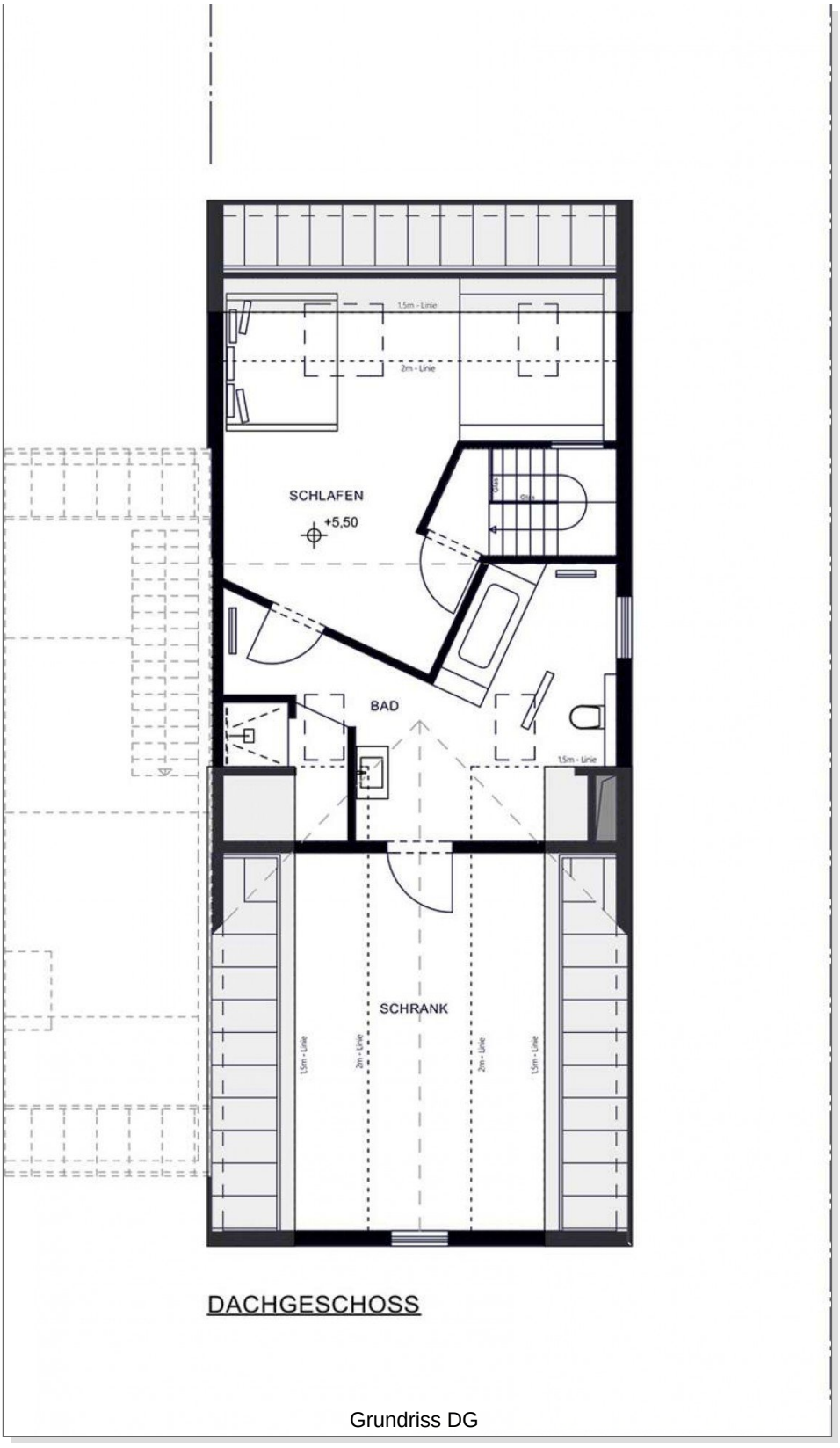
© Immonia GmbH - immoXXL 2025

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Haus
> Nauheim
> 5 Zimmer

> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK250902



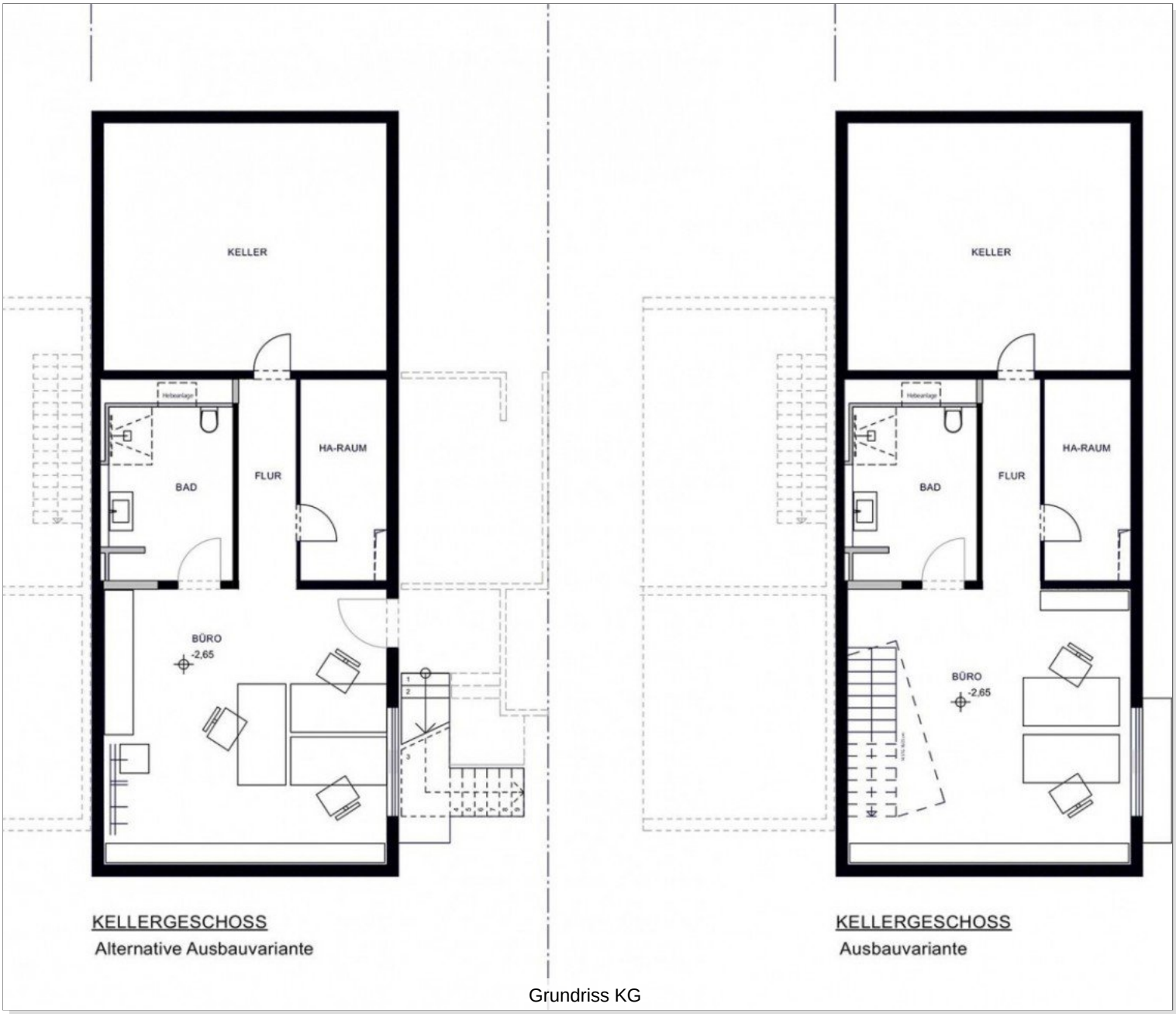
Grundriss DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Haus
> Nauheim
> 5 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK250902



Grundriss KG

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

Eckdaten

> Haus
> Nauheim
> 5 Zimmer
> 236 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK250902

Ansprechpartner:

Herr Martin Guido Altmann

Telefon: 06151 - 734 75 950
E-Mail: g.altmann@terrakon.de

Firmendaten:

terrakon Immobilienberatung
Martin Guido Altmann
Bad Nauheimer Straße 4
64289 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151-734 75 950
Fax: +49 (0) 6071 - 391 99 79
E-Mail: info@terrakon.de
Internet: www.terrakon.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2025