

Bad Camberg / Erbach

# Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bestlage von Bad Camberg

Codice oggetto: 26189020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 591 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach**

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

**Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26189020</b>
Superficie netta	<b>ca. 243 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>2016</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>1.200.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.06.2026</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>42.89 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>A</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2016</b>

Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach

## La proprietà



Vereinbaren Sie einen Termin mit unseren Immobilienexperten

Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach**

## **Una prima impressione**

Dieses Einfamilienhaus vereint ansprechende Wohnfläche mit einer gehobenen Ausstattungsqualität und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Das 2016 errichtete Objekt bietet ca. 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche und steht auf einem Grundstück mit einer Fläche von etwa 591 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt sechs Zimmern, davon fünf Schlafzimmern sowie drei Badezimmern, eröffnet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Die großzügige Raumaufteilung erlaubt unterschiedlichste Gestaltungsoptionen und sorgt für viel Bewegungsfreiheit. Die fünf Schlafzimmer eignen sich ideal für größere Familien oder für Menschen, die Wert auf individuelle Rückzugsorte sowie separate Arbeitsbereiche legen. Die drei Badezimmer gewährleisten jederzeit einen komfortablen Alltag und bieten Flexibilität auch für Gäste oder bei erhöhtem Platzbedarf.

Der Bau aus dem Jahr 2016 sorgt für einen modernen technischen Standard. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima unabhängig von der Jahreszeit sorgt. Die Ausstattung ist insgesamt auf hohem Niveau gehalten und überzeugt mit hochwertigen Details, die zugleich Funktionalität und Wohnkomfort in den Fokus rücken.

Durch den neuwertigen Zustand bietet dieses Haus alle Vorteile einer modernen Bauweise. Das Energiekonzept mit Fußbodenheizung unterstützt effizientes und zeitgemäßes Wohnen. Die hochwertige Gesamtgestaltung sorgt für ein gepflegtes Gesamtbild, das sich sowohl im Innen- als auch im Außenbereich zeigt.

Die Lage bietet eine ansprechende Umgebung und schließt sowohl praktische Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs als auch vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung ein. Die Raumgröße und Anzahl der Schlafzimmer und Badezimmer machen das Haus besonders interessant für Familien oder Menschen mit erhöhtem Platzbedarf.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch ein modernes Baujahr, den gepflegten und neuwertigen Zustand sowie eine großzügige Nutzfläche. Die gehobene Ausstattung lässt kaum Wünsche offen und unterstreicht den Wert dieser Immobilie. Dank der durchdachten Raumaufteilung ist das Haus flexibel nutzbar und passt sich verschiedenen Lebenssituationen an.

Falls Sie auf der Suche nach einem Einfamilienhaus sind, das sowohl durch Größe als auch

**Ausstattung und Zustand überzeugt, empfiehlt sich eine persönliche Besichtigung, um sich einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten dieses Objekts zu verschaffen. Diese Immobilie vereint zeitgemäßes Wohnen mit Komfort und bietet Ihnen Raum zur Entfaltung. Bei Interesse oder weiterem Informationsbedarf steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.**

**Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach**

## **Dettagli dei servizi**

- modernes massiv gebautes Einfamilienhaus mit ELW
- Garage mit Zugang zum Haus
- Kaminofen
- Sauna

**Erdgeschoss:**

**Diele, Schlafen, Bad, Küche, Essen, Wohnen mit Wintergarten**

**Obergeschoss:**

**3 Zimmer und Bad**

**Untergeschoss:**

**Wohnung und Kellerräume**

**Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach**

## **Tutto sulla posizione**

**Familienparadies, Bad Camberg, mit bester Infrastruktur, eingebettet im malerischen Landkreis Limburg-Weilburg, präsentiert sich als eine wohlhabende und familienfreundliche Pendlerstadt mit einer stabilen Wohnungsmarktsituation, die besonders Familien und anspruchsvolle Eigentümer anspricht.**

**Die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet sowie die hervorragende Anbindung über die A3 und die Regionalbahn schaffen eine perfekte Balance zwischen urbaner Erreichbarkeit und naturnaher Lebensqualität. Diese Stadt bietet Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld mit stabiler Nachfrage und einem Wohnungsmarkt, der vor allem gehobene Eigentümer anspricht. Die Kombination aus Kurstatus, vielfältigen Gesundheitsangeboten und einer soliden Grundversorgung macht Bad Camberg zu einem Ort, an dem Lebensqualität und Komfort harmonisch zusammenfinden.**

**Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld legen, präsentiert sich Bad Camberg als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern eine vertrauensvolle Gemeinschaft finden. Hier verschmelzen Lebensqualität, Geborgenheit und eine zukunftsichere Infrastruktur zu einem harmonischen Wohngefühl – ideal für die ganze Familie.**

**Bildungseinrichtungen sind in Bad Camberg hervorragend aufgestellt: Kindergärten wie St. Mauritius sind nur rund vier Minuten zu Fuß entfernt, während Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Regenbogenschule und die Atzelschule in einem Radius von etwa sechs bis 18 Gehminuten erreichbar sind.**

**Codice oggetto: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach**

## **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 Handelsregisterauszugs, 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: 26189020 - 65520 Bad Camberg / Erbach**

## **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)**