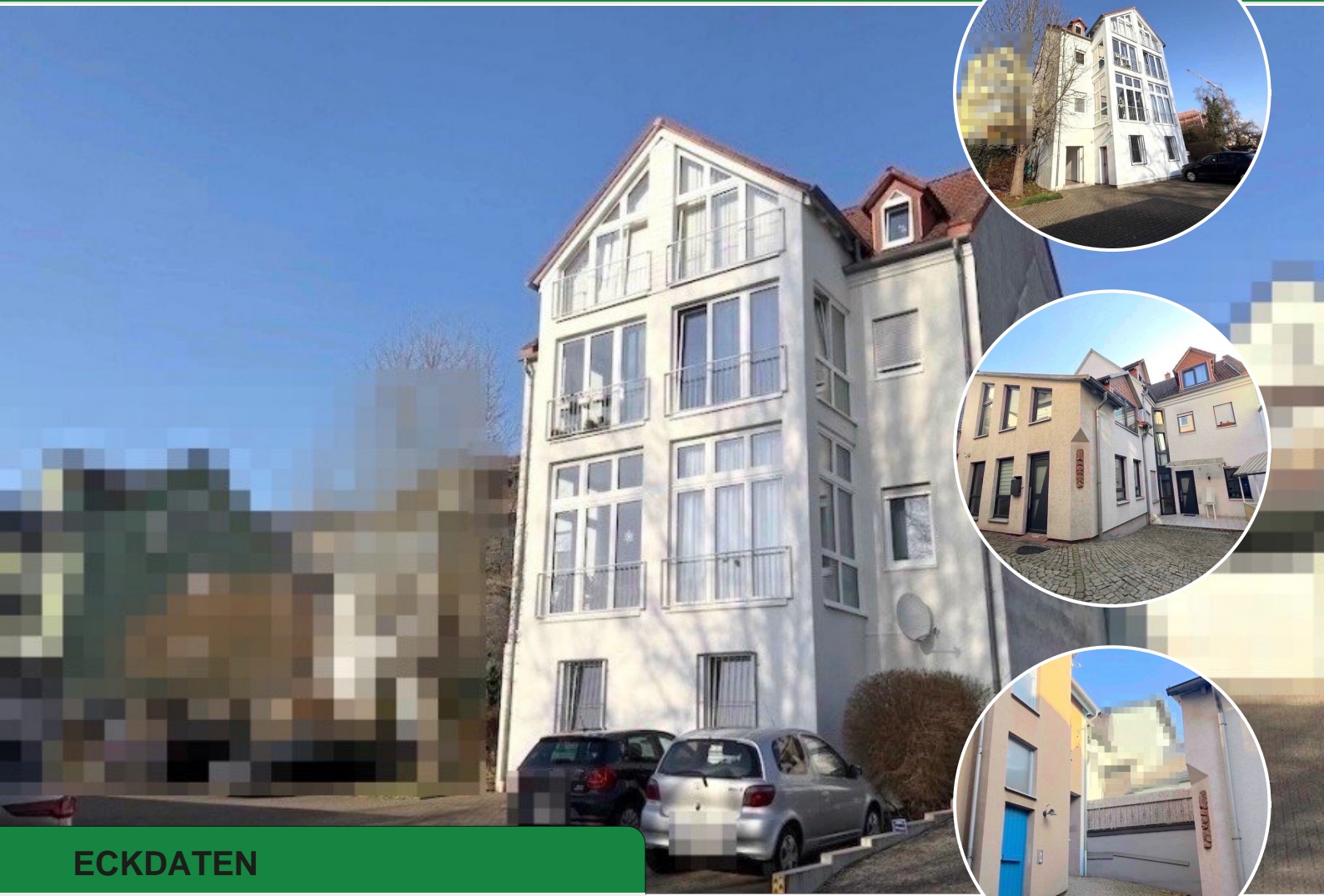


---Charmantes 1-Zimmer-Appartement mit Garage in zentraler Lage von Bad Camberg---



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 65520 Bad Camberg

Baujahr: 1990

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 44 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 6 m<sup>2</sup>

Etage: 1

Anzahl Etagen: 3

Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 125.000,-**

**Wessinghage Immobilien e. Kfr.**

Tanusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts. ° Tel.: +49 6483 6394

Fax: +49 6483 918851 ° mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

> Erdgeschosswohnung

> Bad Camberg

> 1 Zimmer

> 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 120379567-krbEL



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	65520 Bad Camberg
Baujahr	1990
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	44 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	6 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	125.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	115,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-09-19
Energieausweis gültig bis	19.09.2031
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1990
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Badezimmer	1
Kamin	nein
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	nein
Seniorengerecht	ja

barrierefrei	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.05.2026
Provision für Käufer	2,975 % inkl. gesetzl. MwSt.
Provision für Verkäufer	2,975 % inkl. gesetzl. MwSt.

**Provisionshinweis** Die Nachweis- und Vermittlungsprovision richtet sich nach dem erzielten Verkaufspreis der Immobilie. Diese ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Der Käufer trägt eine Außenprovision in Höhe von 2,975 % inkl. gesetzl. MwSt. Der Verkäufer trägt eine Innenprovision in Höhe von 2.975% inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

### Wessinghage Immobilien e. Kfr.

Taunusstraße 63 ° 65618 Selters/ Ts.  
Tel.: +49 6483 6394 ° Fax: +49 6483 918851  
mail@wessinghage-immobilien.de ° www.wessinghage-immobilien.de

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Camberg
- > 1 Zimmer

- > 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379567-krbEL



In attraktiver und zentraler Lage der Kurstadt Bad Camberg befindet sich dieses 1-Zimmer-Appartement im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit lediglich 6 Wohneinheiten (Hinterhaus). Die Immobilie wurde im Jahr 1990 in solider Bauweise auf dem Altbestand des ehemaligen Kellergeschosses errichtet und überzeugt durch ihren besonderen Charakter sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Ein zusätzlicher Zugang auf der Rückseite des Hauses sorgt für kurze Wege zu den Garagen und Stellplätzen. Das Gesamtanwesen umfasst zudem einen Innenhof, ein Vorderhaus mit 2 Wohneinheiten sowie 1 Geschäftseinheit und wird professionell von einer Hausverwaltung betreut. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

## Ausstattung:

Das Raumkonzept stellt sich wie folgt dar:

- Flur
- Küche
- innenliegendes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC (renoviert 2025)
- Wohn- und Schlafbereich mit hellem Wintergarten-Charakter auf der Rückseite des Hauses

Sonstiges:

- ETW Nr. 2, MTA 90,46/ 1000
- Hausgeld: 330,00 EUR pro Monat (Darin enthalten: Alle Betriebskosten, Hausverwaltung, Instandhaltungsrücklage - die Grundsteuer ist nicht enthalten)
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Kunststoffenster (3-fach verglast) auf der Rückseite Erneuerung 2020, die restlichen Fenster und Haustür 2024
- Gas Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (2015 erneuert)
- zusätzlicher Zugang auf der Gebäuderückseite
- Gemeinschaftswaschküche mit Anschluss für Waschmaschine im Kellergeschoss
- Kellerabteil Nr. 2 im Kellergeschoss
- eigene Garage (Nr. 2)

Das Baujahr des ursprünglichen Altbestandes (Kellergeschoss) ist nicht bekannt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und verfügbar ab 01.05.2026.

## Lagebeschreibung:

Zentrale Lage von Bad Camberg  
Schnelle Erreichbarkeit der Altstadt von Bad Camberg sowie schneller Anbindung zur A3 bzw. zur B 8  
Entfernungen mit PKW oder Bahn:  
DB-Bahnhof und A 3 in wenigen Autominuten erreichbar.  
Frankfurt Innenstadt in ca. 40 Autominuten

Frankfurt Airport und Wiesbaden ca. 30 Autominuten  
ICE-Bahnhof Limburg ca. 20 Autominuten entfernt.  
Alternativ bringt Sie die Bundesstraße B 8 schnell nach Limburg oder über Königstein in das Rhein-Main-Gebiet oder zu den bekannten Orten wie Bad Soden, Kronberg, Bad Homburg etc.  
Die Kurstadt Bad Camberg hat eine hervorragende Infrastruktur, ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Boutiquen, Möbelhaus, Baumarkt, Banken, Ärztehaus, Apotheken, Stadtbücherei, verschiedene Museen, Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, Schule und Internat für Gehörlose, Sport- und Spielplätze, Kurhaus, Kurkliniken, Kneipp-Kurpark mit Fitnessgeräten, Freibad und Hallenbad im Kurhaus, Restaurants, Cafe's, sportliche, kulturelle Vereine und weitere sonstige Vereine und Gemeinschaften.

## Sonstiges:

Hinweise und Haftung:

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, Vermieter oder Dritten. Sie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf weitergegebene Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw., die uns von dem Verkäufer/ Eigentümer zur Verfügung gestellt werden. Obwohl wir diese weitergeben wird seitens Wessinghage-Immobilien e.Kfr., Inhaber Astrid Wessinghage-Reuscher, weder eine Gewähr noch eine Haftung auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der erteilten Angaben übernommen. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Das Exposé dient nur einer ersten Information über die angebotene Immobilie und ersetzt keine ausführliche Besichtigung! Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Sie dienen der beispielhaften Anschauung! Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Unsere Angebote sind freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt. Sie dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden. Änderungen, Irrtum, Preisänderungen oder Zwischenverkauf/ -vermietung bleiben vorbehalten! Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von einem Angebot bereits vorher

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Camberg
- > 1 Zimmer

- > 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379567-krbEL



Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies uns umgehend schriftlich mitteilt. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen beantwortet werden können, die den vollständigen Namen, postalische Adresse, E-Mail-Adresse und eine Telefonnummer enthalten.

Gemäß §4 Absatz 6 Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler dazu verpflichtet, die Identität unserer Interessenten bereits bei der ersten Besichtigung festzuhalten.

Deshalb bitten wir Sie, Ihren Personalausweis zu dem Besichtigungstermin mitzubringen.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns über Ihre Kontaktanfrage.

Für Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sehr gerne verkaufen wir auch Ihre Immobilie!

Von der kostenlosen Bewertung bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite!

Für Verkäufer von Mehrfamilienhäusern entstehen keinerlei Kosten.

Nutzen Sie einfach unsere langjährige Erfahrung und guten Service.

Erfolgreiche Immobilienvermittlung in 2. Generation (seit 1981)

Ständig suchen wir für vorgemerkte, solvente Kunden Immobilien jeglicher Art

im Raum Limburg-Weilburg-Idstein-Wiesbaden, Montabaur und Umgebung.

Unsere "komplette" Objektdatenbank, REFERENZEN und weitere Informationen

finden Sie unter: [www.wessinghage-immobilien.de](http://www.wessinghage-immobilien.de)

## Objektbilder:



Aussenansicht Bild 1



Aussenansicht Bild 2



Innenhof Bild 1



Innenhof Bild 2

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Camberg
- > 1 Zimmer

- > 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379567-krbEL



Hauseingang



Zimmer Bild 2



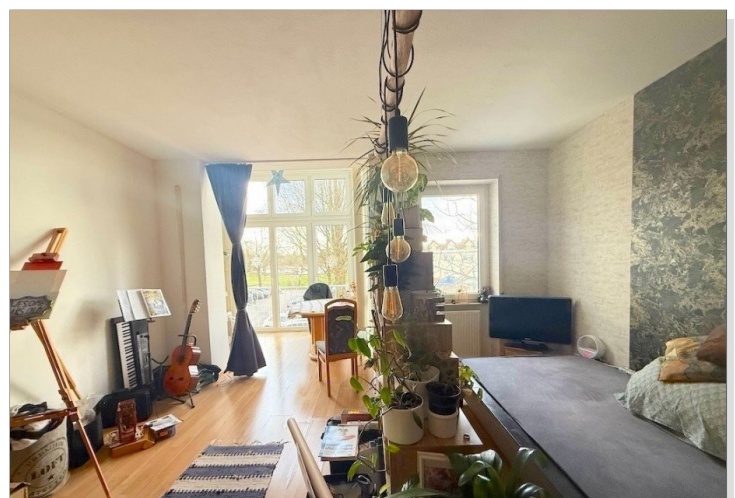
Treppenhaus



Zimmer Bild 3



Zimmer Bild 1



Zimmer Bild 4

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Camberg
- > 1 Zimmer

- > 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379567-krbEL



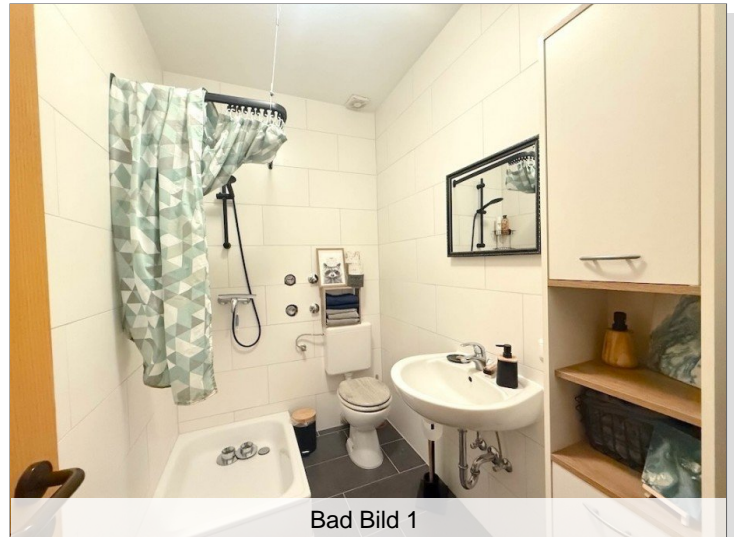
Flur Bild 1



Küche Bild 2



Flur Bild 2



Bad Bild 1



Küche Bild 1



Bad Bild 2

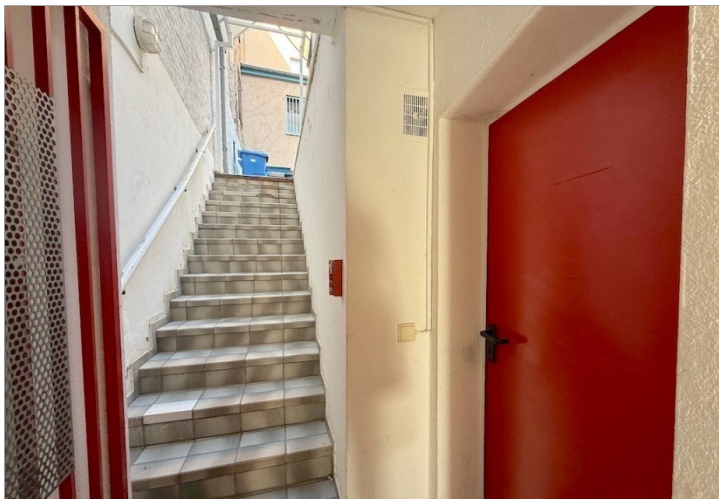
# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Camberg
- > 1 Zimmer

- > 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379567-krbEL



Zugang vom KG Bild 1



Zugang vom KG Bild 2



Garagen

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Camberg
- > 1 Zimmer

- > 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 120379567-krbEL

