



HERMELINWEG 59 BAD NAUHEIM

# Wertvoller Lebensraum mit Perspektive

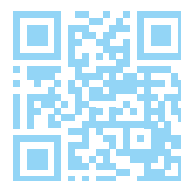
MUSTERWOHNUNG U1.04



## Inhalt

Wertvoller Lebensraum mit Perspektive . . . . .	3
Kurstadt Bad Nauheim . . . . .	4
Stadtquartier Bad Nauheim Süd . . . . .	4
Wohnungsgrundriss Musterwohnung U1.04 . . . . .	6
Kaufpreis . . . . .	7
Ausstattung . . . . .	7
Verwaltung . . . . .	7
Gesamtgrundrisse . . . . .	10
Impressionen der fertiggestellten Wohnanlage. . . . .	21
Verkauf . . . . .	22

[www.HERMELINWEG.de](http://www.HERMELINWEG.de)





## Wertvoller Lebensraum mit Perspektive

Sehr geehrte Kaufinteressenten,

wir alle träumen von einem eigenen Zuhause. Einem Platz, der uns Sicherheit und Geborgenheit gibt. Für unsere Kunden schaffen wir **Lebensraum und Lebensqualität** mit zukunftsorientierten Bauprojekten. Seit über 40 Jahren sind wir ein verlässlicher Partner bei der Planung und Realisierung anspruchsvollen Wohnens.

Mit der Neuerschließung des Stadtquartiers „Bad Nauheim Süd“ stellt die Stadt Bad Nauheim die Weichen für eine **nachhaltige Stadtentwicklung**. Im Wettbewerb der Stadt haben wir mit dem Entwurf des vielfach ausgezeichneten Architekturbüros **dreibund architekten** den Zuschlag für das Grundstück **Hermelinweg 59** erhalten.

Eine **elegante und moderne Formensprache** kennzeichnet die Entwurfsplanung. Auf großzügigen 2.973 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Mehrfamilienhaus mit hochwertiger Klinkerfassade entstanden. Eingebettet in **schöne Grünanlagen** gruppieren sich drei Gebäudeteile mit je sechs bzw. acht Wohnungen um einen Zugangshof. Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen von ca. 85 bis 132 m<sup>2</sup>.

In der Fassade kontrastieren sandfarbene Ziegelflächen in horizontaler Abfolge und helle Geschossbänder mit raumhohen Fensterelementen in einem Bronzeton und vertikalen Loggia-Auskleidungen. Die Wohneinheiten öffnen sich über helle, lichte Loggien und Terrassen nach Süden und Westen. Bodentiefe Fenster ermöglichen die gewünschte Verschmelzung von Innen- und Außenraum. Offene Wohn-Essbereiche und natürlich belichtete Bäder erzeugen einen **hochwertigen Wohnstandard**.

Hochwertige Materialien und Ausstattungselemente unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch. Der ruhende Verkehr ist in der Tiefgarage untergebracht, in der die **Elektromobilität** Einzug hält. Aufzüge verbinden Tiefgarage und Wohngeschosse. Im Erdgeschoss sind den Wohnungen private Gärten zugeordnet. Das Gebäude wurde im **KfW-Effizienzhaus 55 EE-Standard** errichtet.

Der Wohnungen sind **fertiggestellt** und können **direkt bezogen** werden.

Wir freuen uns, Ihnen mit unserem Projekt Hermelinweg eines der **Highlights** des neuen Bad Nauheimer Wohnquartiers anbieten zu können.

Ihr FWD Hausbau-Team



## Kurstadt Bad Nauheim

Die Kurstadt Bad Nauheim ist mit ca. 32.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Hessens Wetteraukreis. Die „Gesundheitsstadt“ bietet eine **hohe Lebensqualität**. Historische Kur- und Parkanlagen prägen das reizvolle Stadtbild. Gleichzeitig überzeugen medizinische Kompetenz, moderne Behandlungsmethoden und kurze Wege in Naherholungsgebiete.

In der **lebendigen Innenstadt** sind zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants zu finden. Der Marktplatz ist vom Baugrundstück zu Fuß in 15 Minuten erreichbar. Über das Jahr läuft ein vielfältiges Kultur- und Veranstaltungsprogramm und es besteht ein gutes Angebot an Schulen und Kindertagesstätten.

Es bestehen **sehr gute Verkehrsanbindungen**, Frankfurt ist mit Bahn und Pkw in 30 Minuten zu erreichen.

All dies sind beste Grundlagen für eine weiterhin **dynamische Stadtentwicklung** mit wachsender Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

## Stadtquartier Bad Nauheim Süd

Bad Nauheim ist gefragt! Deshalb entwickelt die Stadt Bad Nauheim am südlichen Rand der Kernstadt ein **attraktives Wohngebiet** für hochwertigen Wohnungsbau. Eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten, Kettenhäusern und freistehenden Einzelhäusern bildet die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse ab. Vorhandene **Grünflächen** entlang des Deutergabens werden aufgeweitet und bilden einen zentralen Treffpunkt, der sich durch eine **hohe Aufenthaltsqualität** auszeichnet. Die innere Erschließung ist **verkehrsberuhigt**. Die naturnahe Lage bietet einen hohen Freizeitwert. Über ein Rad- und Fußwegenetz sind die Waldteiche sowie die **Naherholungsgebiete** Johannisberg und Winterstein gut zu erreichen.



Friedhof

Deutergaben

Grünanlagen

Grünanlagen

Dachspfad

Friedberger Straße

Homburger Straße

Hermelinweg

**HERMELINWEG 59**

A  
B  
C

Usa-Wellenbad

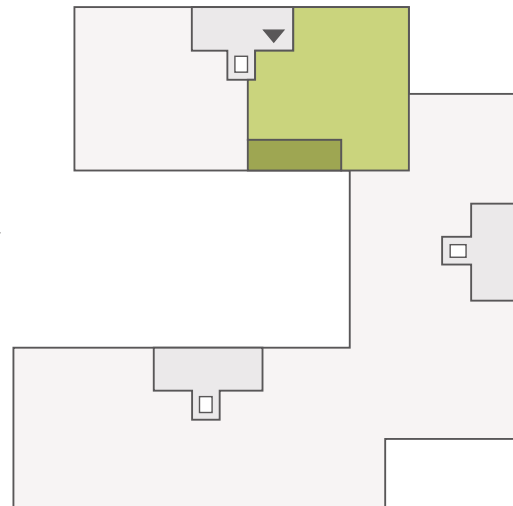
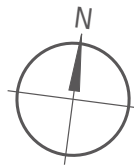




## Wohnung U1.04

4 Zimmer | 1. Obergeschoss

Wohnen/Essen	28,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,08 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,23 m <sup>2</sup>
Küche	8,11 m <sup>2</sup>
Bad	6,99 m <sup>2</sup>
WC	1,66 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	2,60 m <sup>2</sup>
Flur/Garderobe	13,05 m <sup>2</sup>
Loggia	13,94 m <sup>2</sup> (50%)
<b>Wohnfläche</b>	<b>108,00 m<sup>2</sup></b>



Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Untergeschoss.



## Kaufpreis

**598.000,- Euro** für Wohnung U1.04 im 1. OG  
zzgl. **26.000,- Euro** für zugeordneten TG-Stellplatz U4.15 **mit Wallbox**

Der genannte Kaufpreis wird im Rahmen des Kaufvertrages als Festpreis garantiert. Er beinhaltet nicht die Notar- und Grundbuchgebühren, die Grunderwerbsteuer und eventuelle Finanzierungskosten des Käufers.

## Ausstattung

Qualitätsmerkmale sind **Fußbodenheizung/-kühlung, Echtholzparkett, 3-fach Verglasung, elektrische Verdunklung, bodenebene Duschen** und **Marken-Sanitärprodukte** z. B. von Hansgrohe und Duravit. Jede Wohnung hat **Tageslichtbad** und **Tageslichtküche** (offener Grundriss).

Moderne **Glasfaserkabel** führen bis in jede Wohnung zum Übergabepunkt und gewährleisten eine zukunftssichere Breitbandversorgung. Auch in der Tiefgarage hält die Zukunft Einzug: Alle Stellplätze sind bereit für die **Elektromobilität**.

Die Musterwohnung ist mit einer **hochwertigen Einbauküche mit Elektrogeräten von Bosch** ausgestattet, die zu einem Kaufpreis von **15.500,- Euro** übernommen werden muss.

## Verwaltung

Die 22 Wohneinheiten bilden zusammen mit der Tiefgarage eine **Eigentümergeinschaft**, wobei je Gebäudeteil mit eigenem Hauseingang bzw. Treppenhaus/Aufzug und für die Tiefgarage jeweils eine Untergemeinschaft gebildet wird.

Zum ersten Verwalter wurde die Palatin Hausverwaltungen bestellt. Damit bewirtschaftet ein **erfahrener und versierter Verwalter** das Projekt.

Über die Hausverwaltung ist der **Hausmeisterdienst** organisiert. Dieser kümmert sich unter anderem um die Reinigung und Pflege der gemeinschaftlichen Flächen, den Winterdienst und die Bereitstellung der Mülltonnen.



**PALATIN  
HAUSVERWALTUNGEN**

[www.palatin-hv.de](http://www.palatin-hv.de)







Erdgeschoss



U1.02  
4 Zimmer  
108,28 m<sup>2</sup>

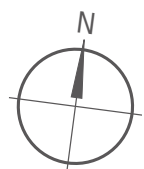
U2.01  
3 Zimmer  
111,22 m<sup>2</sup>

U2.02  
3 Zimmer  
99,26 m<sup>2</sup>

Entlüftung TC

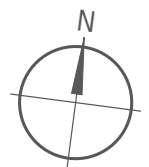
Fahrrad-  
unterstand

Spielplatz



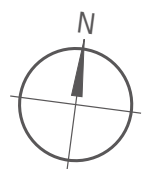


1. Obergeschoss





2. Obergeschoss





Dachgeschoss

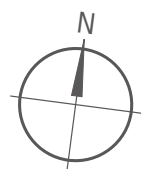


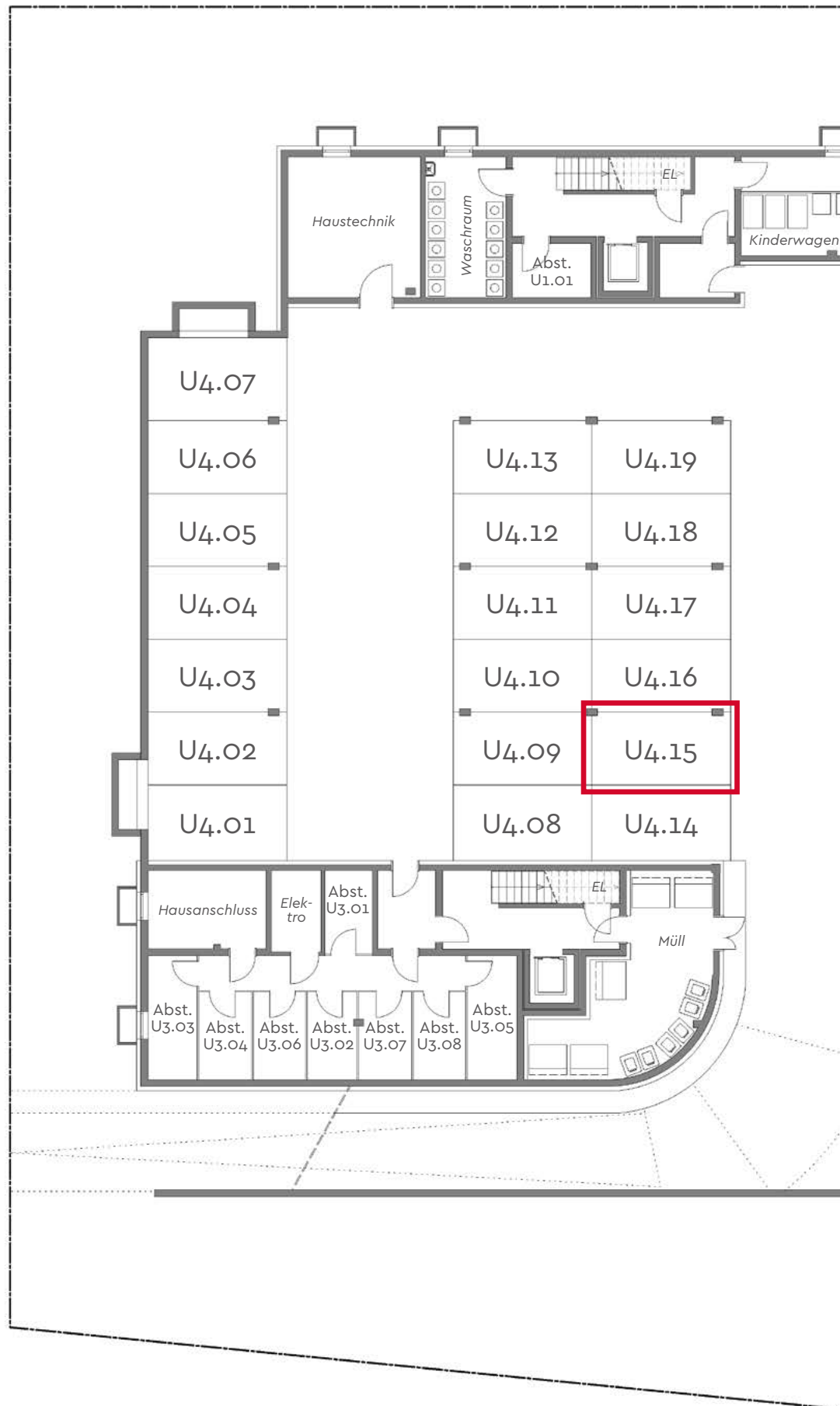
U2.07

4 Zimmer  
124,57 m<sup>2</sup>

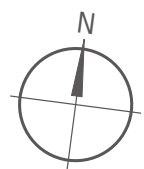
U2.08

3 Zimmer  
103,83 m<sup>2</sup>





Untergeschoss | Tiefgarage





# Impressionen der fertiggestellten Wohnanlage



## Verkauf

**Schwendt & Rauschel Immobilien oHG**  
Kaiserstraße 151  
61169 Friedberg

René Schmolke  
Tel.: (0 60 31) 68 676-53  
Mobil: (0 15 12) 12 49 543  
Mail: schmolke@sur-immobilien.de



# Schwendt & Rauschel

---

## Immobilien

Tel. 06031 7300-0  
[www.sur-immobilien.de](http://www.sur-immobilien.de)  
Ansprechpartner: Hr. Schmolke

Partner der  
 **Sparkasse  
Oberhessen**

**FWD Vertriebs GmbH**  
Gerhart-Hauptmann-Straße 28  
69221 Dossenheim

Cedric Zimmermann  
Tel.: (0 62 21) 87 50-169  
Mobil: (01 51) 16 51 77 41  
Mail: cedric.zimmermann@fwd-hausbau.de

Dieter Hummel  
Tel.: (0 62 21) 87 50-135  
Mobil: (01 76) 49 78 04 03  
Mail: dieter.hummel@fwd-hausbau.de



## Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---



Angaben und Haftungsvorbehalt:

Die in diesem Prospekt gemachten Angaben sollen dem Käufer eine allgemeine Information ermöglichen. Sie gelten nur in Verbindung mit den Kaufvertragsunterlagen; mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Die rechtliche Fundierung wird durch den notariellen Kaufvertrag, die protokollierte Baubeschreibung und die protokollierte Teilungserklärung niedergelegt. Der Kaufvertrag wird beim Notartermin vorgelesen in Bezugnahme auf die Teilungserklärung und die Baubeschreibung (welche nicht vorgelesen werden, sondern als Bezugsurkunde hinterlegt und übergeben werden). Grundsätzlich stellen wir Ihnen alle Unterlagen rechtzeitig vor dem Notartermin zur Verfügung und erläutern diese bei Bedarf.

Die Grundrisse in diesem Exposé sind weitestgehend im gleichen Maßstab dargestellt. Änderungen und Irrtum vorbehalten. Gültigkeit haben die Flächenberechnung, die Baubeschreibung und die Pläne, die Inhalt des Kaufvertrages sind. Die dargestellten Möblierungen sind ein Vorschlag des Architekten und nicht im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls sind die Illustrationen und farblichen Darstellungen ein Gestaltungsvorschlag des Architekten und nicht verbindlich.



FWD Projekt A GmbH – eine Projektgesellschaft der

**FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH**

Gerhart-Hauptmann-Str. 28

69221 Dossenheim

Tel.: 06221 / 87 50 135

Fax: 06221 / 86 09 15

Internet: [www.fwd-hausbau.de](http://www.fwd-hausbau.de)

Stand: März 2026