

Exposé

Doppelhaushälfte in Erlensee

Refugium im Grünen - Luxuriöse 8-Zimmer-Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in Erlensee



Objekt-Nr. OM-224755

Doppelhaushälfte

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
Hausgemeinschaft

63526 Erlensee
Hessen
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.185,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	340,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die luxuriös ausgestattete, großzügige Doppelhaushälfte besticht durch ihre besondere Lage am Waldrand und den weitläufigen Garten mit großer, schöner Terrasse.

Die Innenausstattung entspricht durchweg höchsten Anforderungen:

- Hochwertige Keramikfliesen mit Fußbodenheizung im gesamten Haus (inkl. Keller)
- Massivtreppen mit Granitstufen
- Offene Designer-Küche mit Arbeitsflächen aus Granit und hochwertigen Geräten
- Runder Designer-Kamin von "RÜEGG" im großzügigen Wohnbereich
- Überhöhe in allen Räumen
- Sauna (Firma Röger) im Dachstudio

Zum Haus gehört neben einer separaten Einliegerwohnung (67 qm) eine Doppelgarage mit funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

Das Grundstück liegt am äußeren Rand einer kleinen, privaten Wohnanlage mit Anwohnerstraße. Unmittelbar an den Garten angrenzend befindet sich ein kleines Waldstück.

Sie betreten das Haus durch den großzügigen Flur (15 qm), an den das Gästebad mit separater Dusche angrenzt (5 qm). Von hier gelangen Sie durch eine Glastür in den weitläufigen Wohnbereich (81 qm) mit herrlichem Blick in den großen Garten, der das Haus von zwei Seiten umschließt. Hier befindet sich in offener Bauweise die hochwertige Designer-Küche mit Kochinsel und kleiner Speisekammer.

Im Obergeschoss finden Sie das Elternschlafzimmer (39 qm) mit begehbarem Kleiderschrank und dem En-Suite-Badezimmer (15 qm), welches über eine ebenerdige, offene Dusche sowie eine große Badewanne und zwei Waschtische verfügt. Gegenübergelegen ist das Kinderzimmer (25 qm) mit eigenem Duschbad/WC (5 qm).

Das Dachstudio (50 qm) zeichnet sich insbesondere durch seine Deckenhöhe von 3,50 m aus und bietet ideale Voraussetzungen für ein lichtdurchflutetes Home-Office. Hier befinden sich zudem die Sauna und der Technikraum für die Heizung.

Im Untergeschoss befindet sich die helle Einliegerwohnung (67 qm) mit moderner Einbauküche im Wohnbereich, Tageslichtbad und Schlafzimmer.

Weiterhin ein Gästezimmer (20 qm) und die Waschküche (11 qm).

Ausstattung

Das 2003 in Massivbauweise errichtete Doppelhaus überzeugt insbesondere durch seine luxuriöse Innenausstattung, die keine Wünsche offen lässt:

- Energiesparende Fußbodenheizung im gesamten Haus (inkl. Keller)
- Hochwertige Keramikfliesen
- Massivtreppen mit Granitstufen
- Offene Designer-Küche mit Kochinsel
- Arbeitsflächen aus Granit
- Runder Designer-Kamin von "RÜEGG" im großzügigen Wohnbereich
- Sauna (Firma Röger) im Dachstudio

- Granit-Waschtisch im Hauptbadezimmer

- Hochwertige, zumeist bodentiefe Fenster mit elektrischen Rolläden und Fliegengittern sowie vier Velux Doppel-Dachfenster im Dachgeschoß

- Junkers Brennwert-Gasheizung mit niedrigem Energieverbrauch

Durch die umfassende Wärmedämmung in Verbindung mit der wohnlichen Fußbodenheizung zeichnet sich das Haus trotz seiner Größe durch einen geringen Energieverbrauch aus. Ein Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Der große und gut eingewachsene Garten umgibt das Haus von zwei Seiten. Durch das angrenzende Waldstück fühlt man sich inmitten der Natur. Das gilt umso mehr, wenn man beim morgendlichen Blick aus dem Fenster ein scheues Reh im heimischen Garten erblickt. Durch das nahegelegene Schutzgebiet ist die Luft stets von Vogelgezwitscher und dem Klopfen des Spechts erfüllt.

Die 11 qm große Terrasse lädt zu angenehmen Runden mit Freunden und Familie im Grünen ein.

Die im Garten verbaute Zisterne versorgt nicht nur diesen mit Wasser, sondern auch die im Haus befindlichen Toilettenspülungen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die im Haus befindliche Einliegerwohnung ist zurzeit vermietet. Die Wohnung wird bei der Hausübergabe frei stehen.

Die jetzigen Eigentümer wünschen sich Übergabe und Einzug ab Herbst diesen Jahres. Die genauen Einzelheiten, auch der Mietvertrag der Wohnung, können im weiteren Verkaufsprozess flexibel vereinbart werden.

Sie kaufen provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Interessenten werden gebeten eine kurze Nachricht mit aussagekräftigen Informationen über sich zu übermitteln. Weitere Details zur Immobilie nebst einer Auswahl von weiteren Bildern werden im Anschluss daran zur Verfügung gestellt.

Eine Besichtigung ist nur nach vorheriger Absprache möglich.

Lage

Die angebotene Immobilie verfügt über eine hervorragende Anbindung sowohl an die Autobahn A66 (Richtung Frankfurt und Fulda) als auch an die Autobahn A45 (Richtung Aschaffenburg und Gießen).

In näherer Umgebung finden Sie verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, zwei Cafés und ein Baumarkt. Auch einige Fitnessstudios, Modegeschäfte, zwei Grün- und Parkanlagen, eine Bibliothek und eine Postannahmestelle sind gut zu Fuß erreichbar. Etwas weiter entfernt finden Sie zudem weitere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten. Interessante Kultureinrichtungen, ein Kino und eine gute ärztliche Versorgung erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

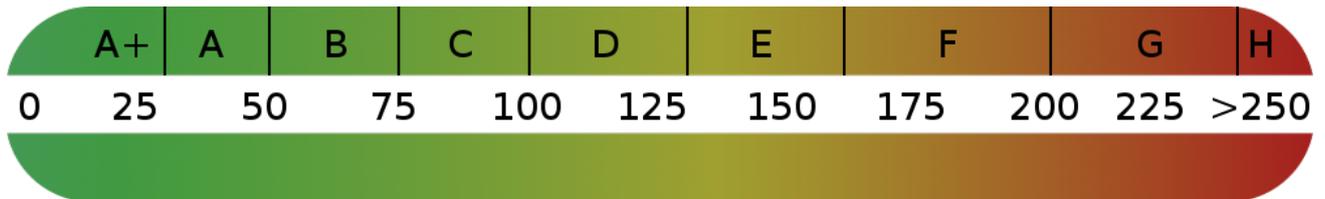
In der Nähe verkehren mehrere Buslinien. Der Hauptbahnhof Hanau ist nur ca. 5 km entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,97 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Seiten Seite

Exposé - Galerie



Trasse



Eingangsbereich / Diele

Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Diele



Gäste Badezimmer / WC

Exposé - Galerie



Gäste Badezimmer / WC



Gäste Badezimmer / WC



Wohnbereich / Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich

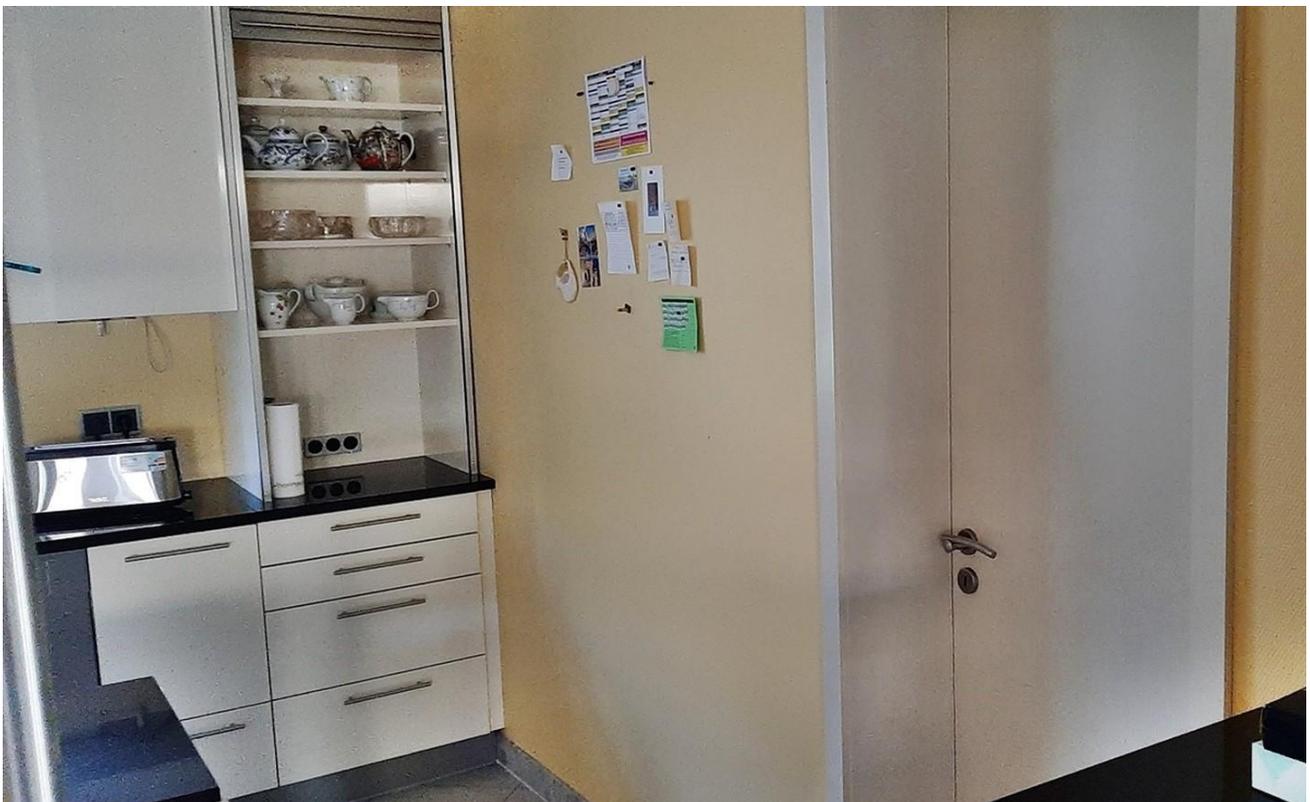


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche / Abstellraum

Exposé - Galerie



Abstellraum



Eltern Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Eltern Schlafzimmer



Ankleiderraum

Exposé - Galerie



Eltern Badezimmer



Eltern Badezimmer

Exposé - Galerie



Eltern Badezimmer

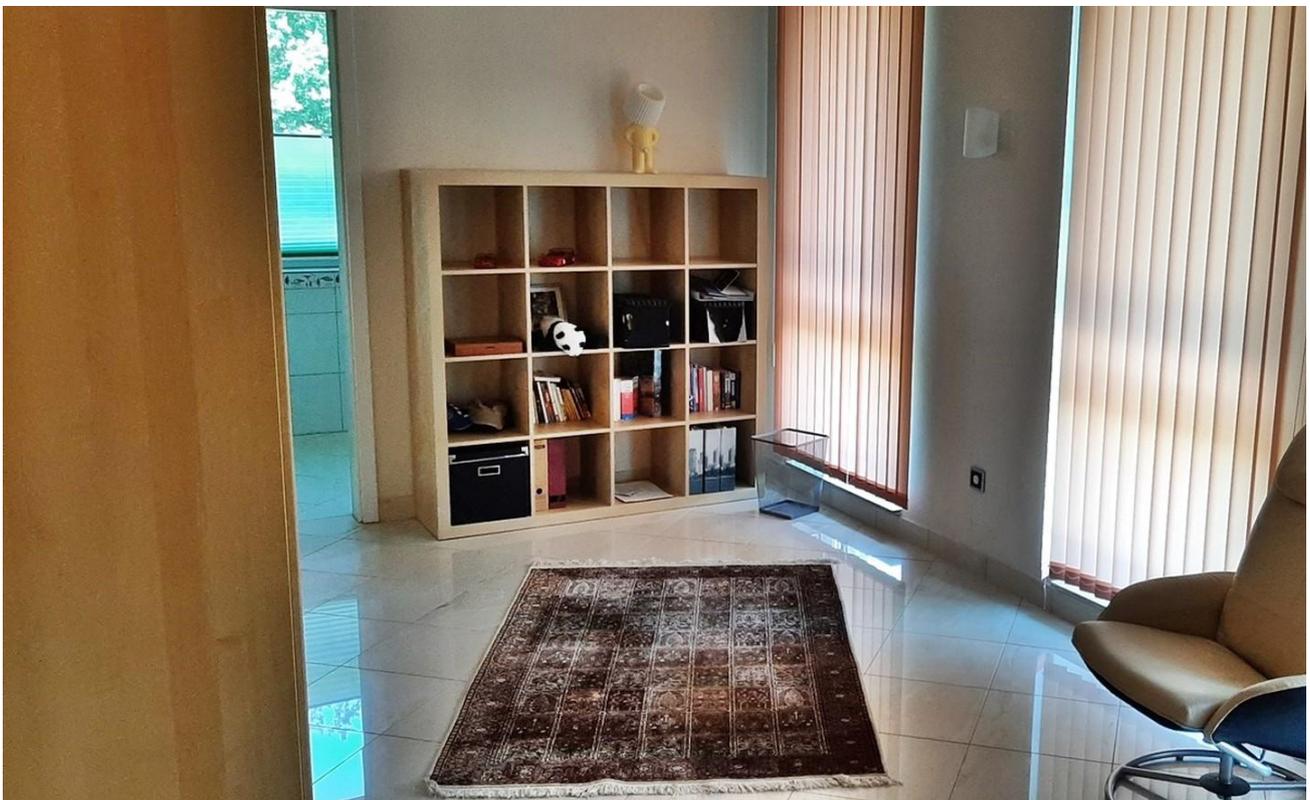


Eltern Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinder Schlafzimmer



Kinder Schlafzimmer

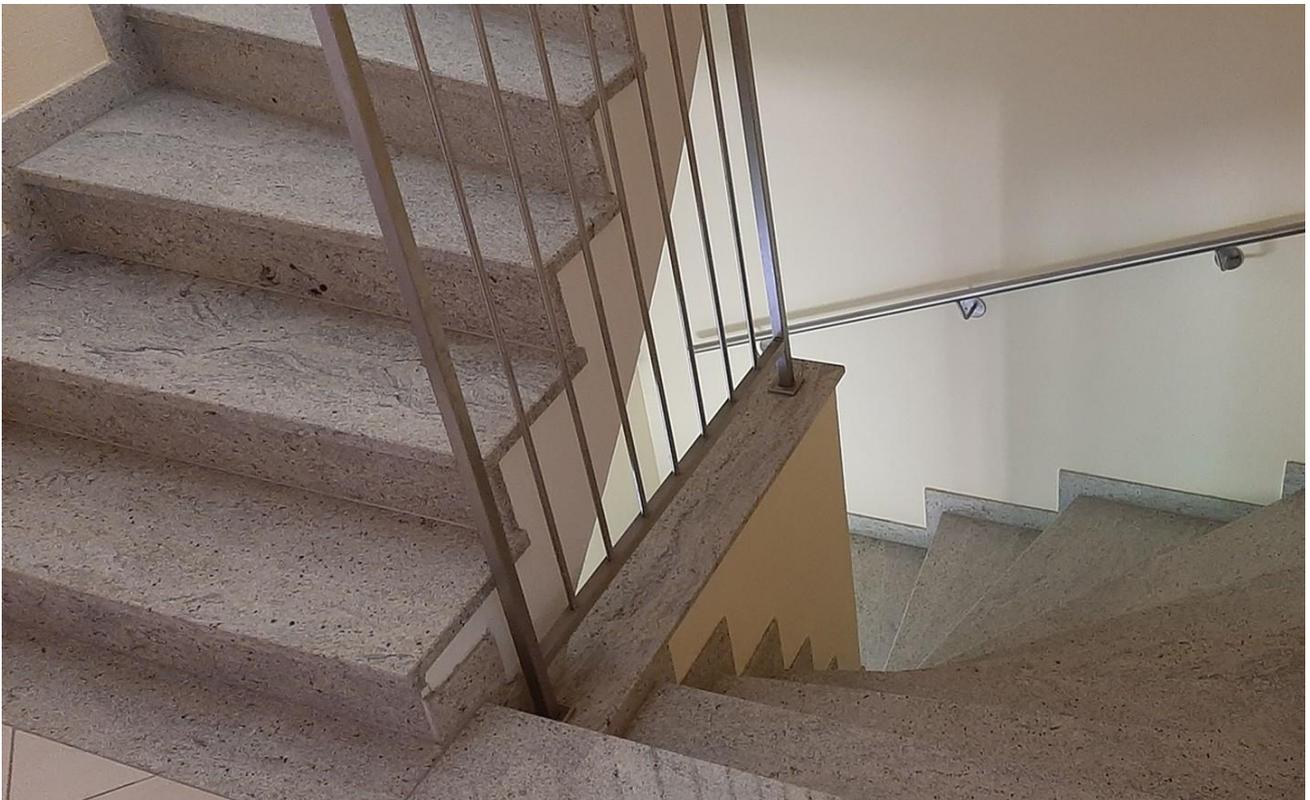
Exposé - Galerie



Kinder Badezimmer / WC



Kinder Badezimmer / WC



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio / Sauna

Exposé - Galerie



Dachstudio / Heizungsraum



Brennwertkessel Gas



Einliegerwohnung, Keller

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung / Küche



Einliegerwohnung / Küche

Exposé - Galerie



ELW - Essbereich



ELW - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



ELW -Badezimmer



ELW -Badezimmer

Exposé - Galerie



ELW -Badezimmer

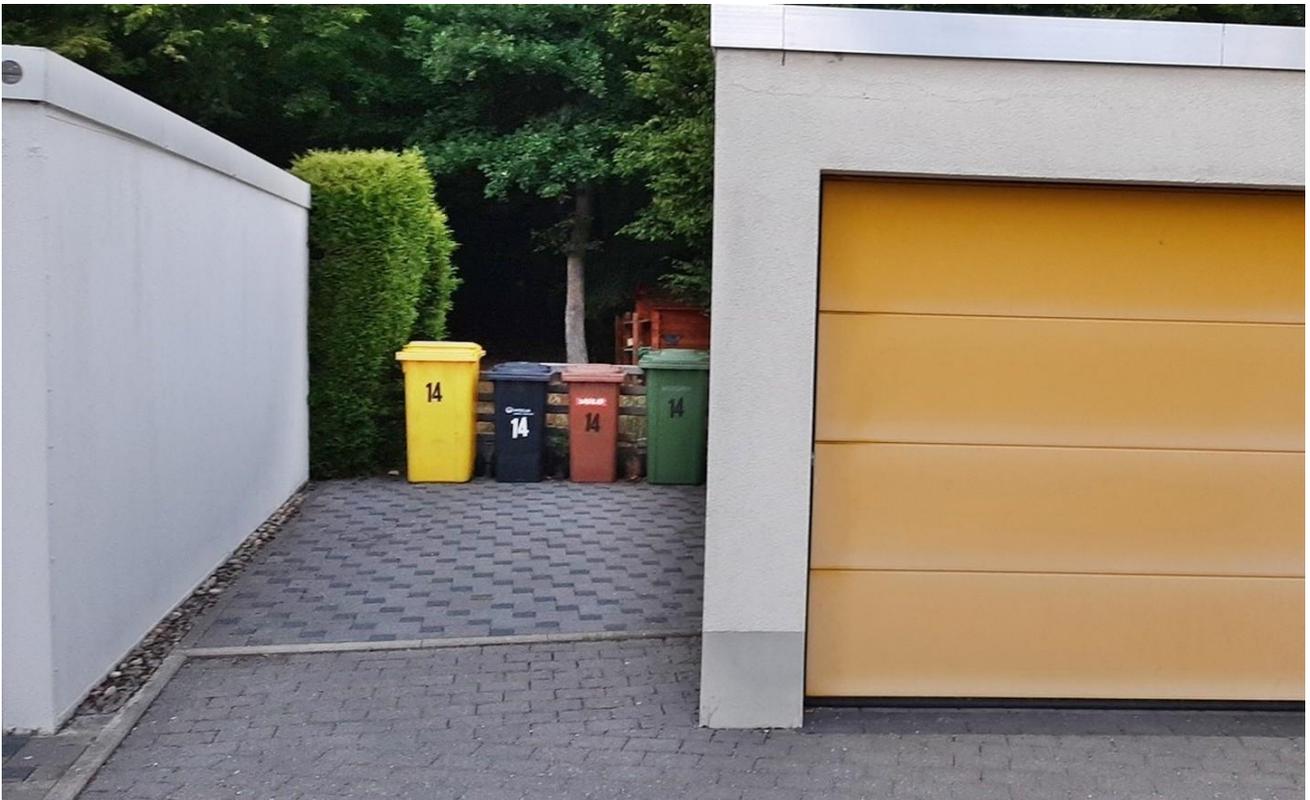


Waschküche

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Stellplatz

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



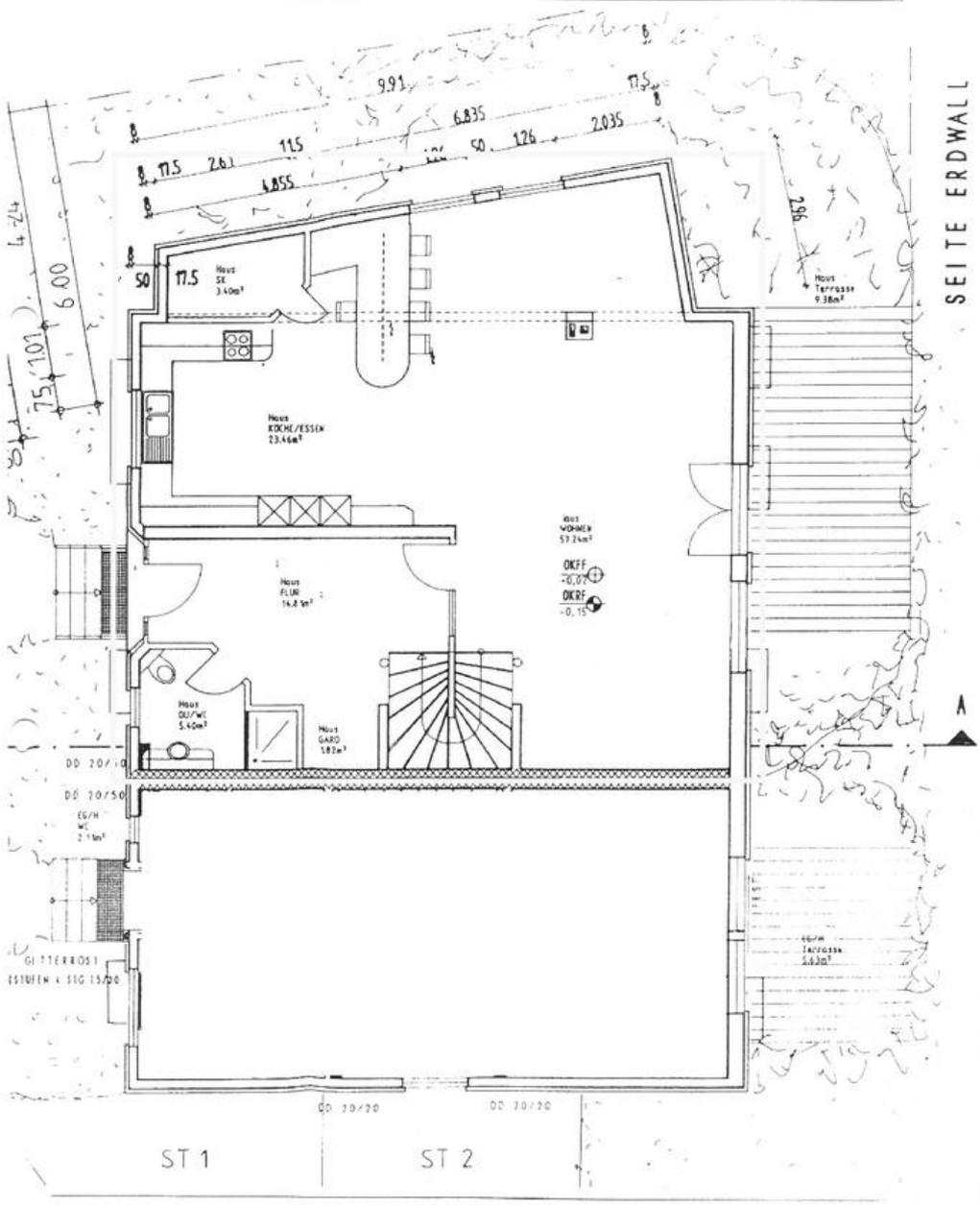
Garten

Exposé - Galerie



Garten

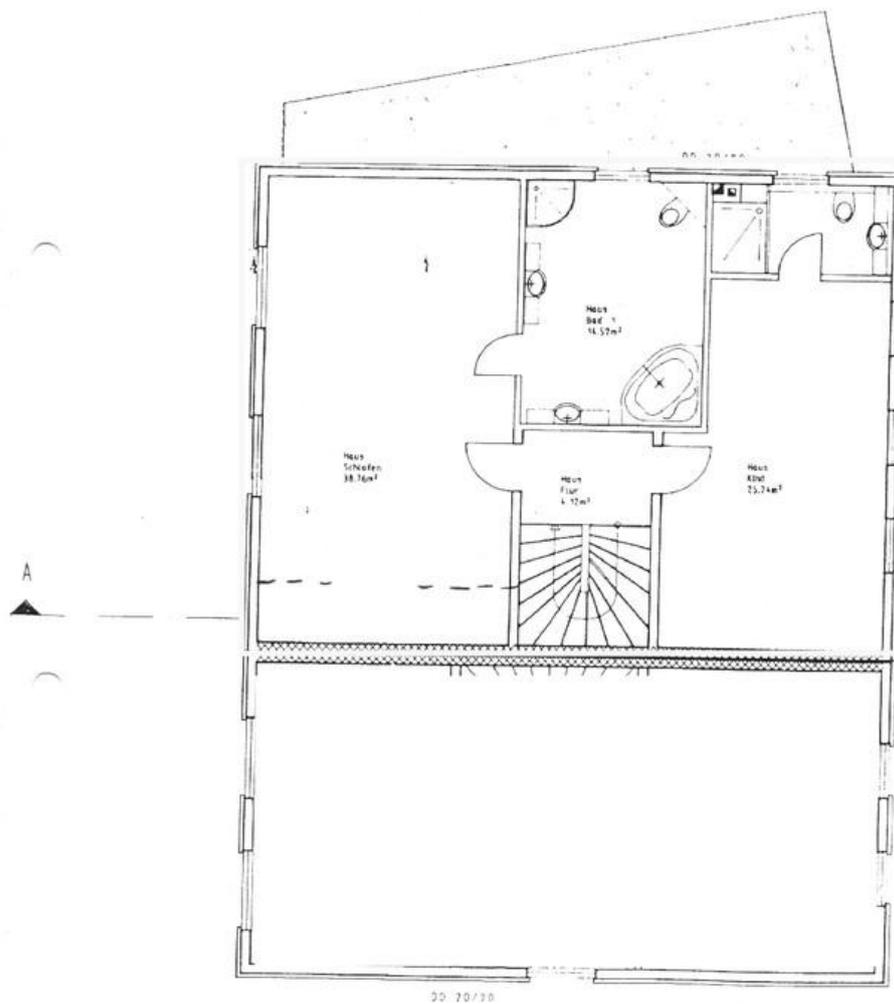
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss M 1 : 100

EG

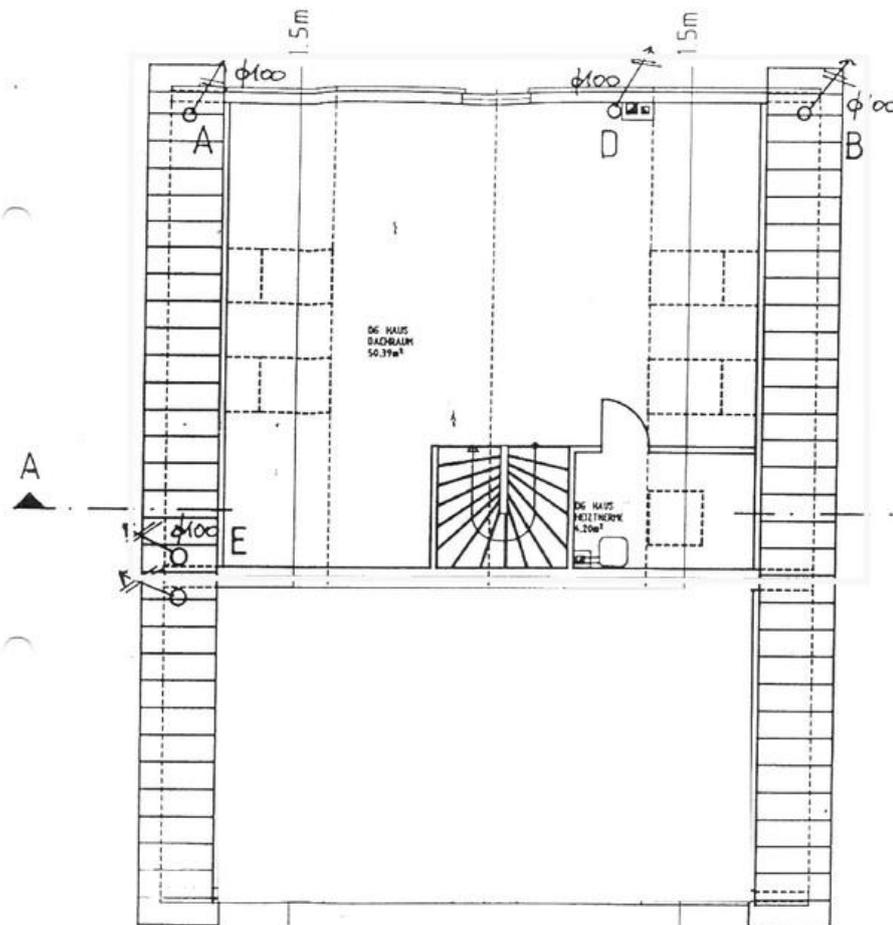
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss M 1 : 100

OG

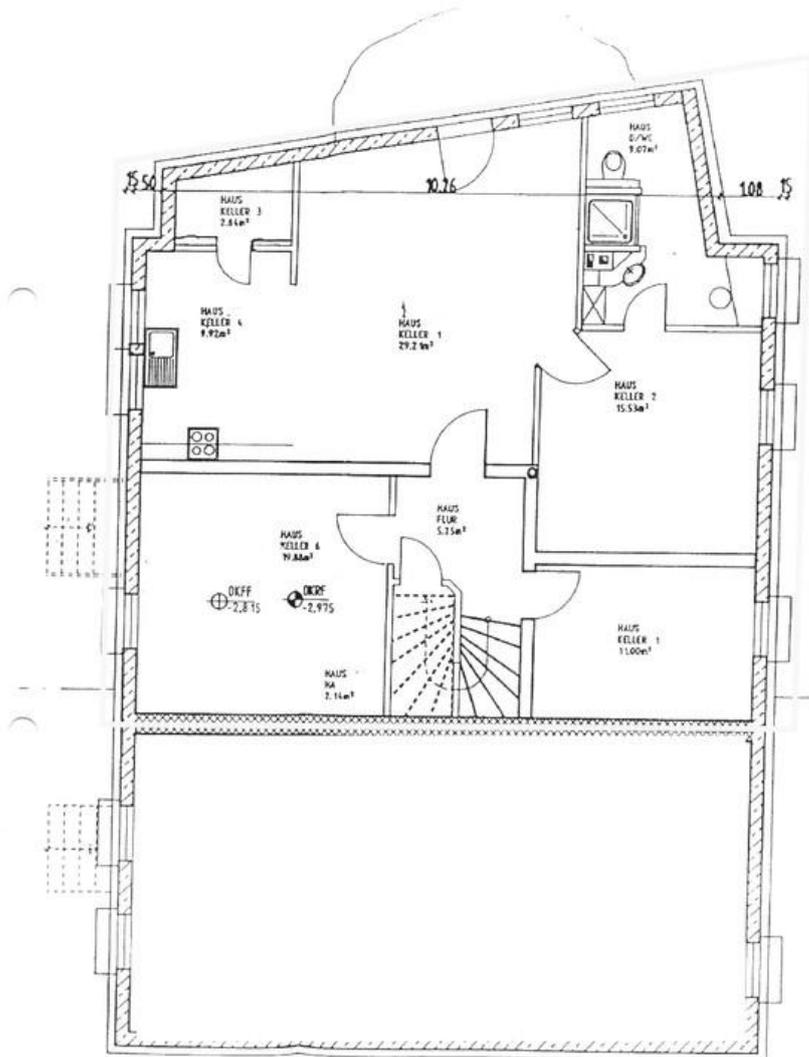
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss M 1 : 100

DG

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss M 1 : 100

KG

Exposé - Anhänge

1. Flächenberechnung

Erlensee, An der Sandwiese 14

FLÄCHENBERECHNUNG

Kellergeschoss

ELW

Abstell	2,84 m ²
Küche	9,92 m ²
Wohnen	29,21 m ²
Schlafen	15,53 m ²
Bad	9,07 m ²
ELW gesamt	66,57 m²
Gäste	19,88 m ²

Nutzfläche

Waschen	11,00 m ²
Flur	5,25 m ²
HA	2,14 m ²
Keller gesamt:	104,84 m²

Erdgeschoss

Speisekammer	3,40 m ²
Küche/Essen	23,46 m ²
Wohnen	57,24 m ²
Flur	14,81 m ²
WC/Dusche	5,40 m ²
Garderobe	1,82 m ²
Terrasse	9,38 m ²
EG gesamt:	115,51 m²

Obergeschoss

Schlafen /Ankleide	38,76 m ²
Elternbad	14,52 m ²
Kind	25,24 m ²
Kinderbad	5,09 m ²
Flur	4,12 m ²
OG gesamt:	87,73 m²

Dachgeschoss

Wohnraum	50,39 m ²
Therme	4,20 m ²
DG gesamt:	54,59 m²

Wohn- und Nutzfläche
gesamt

362,67 m²

Umbauter Raum

11,84	9,07	3,00	322,17 m ³
10,40	1,50	3,00	46,80 m ³
11,84	9,07	3,00	322,17 m ³
10,40	1,50	3,00	46,80 m ³
11,84	9,07	2,80	214,78 m ³
9,82	9,07	4,00/2	178,13 m ³

Flächen umbauter Raum

1.130,85 m²

+ Garage

6,00	6,00	2,50	90,00 m³
------	------	------	----------------------------