

Exposé

Einfamilienhaus in Hammersbach

Mediterran gestaltetes luxuriöses EFH mit separater Wohneinheit - Traumhafter Fernblick



Objekt-Nr. **OM-289280**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.300.000 €**

Ansprechpartner:
Elina Tavana
Telefon: 0162 8769027

Am Nussberg 18
63546 Hammersbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	688,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	270,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit Sinn für Mediterranes Design, wurde das exklusive Haus im Jahr 2012 nach „State of the Art“ Vorgaben, grundsolide mit regional bekannten Handwerkern fertig gestellt. Das in bester Hanglage erbaute Anwesen auf 688 qm Grund, besteht aus:

-dem Haupthaus mit ca 200 qm Fläche, getrennt von

-einer sehr gut vermieteten eigenständigen Wohnung mit ca 70 qm Fläche

-einer zweistöckigen Oldtimer- Hobbywerkstatt, bestehend aus der Werkstatt im EG und einer Galerie im OG, mit ca 65 qm.

Haupthaus:

Über 3 Stockwerke verteilen sich:

OG: die offene Küche, das Wohnzimmer, welches durch einen großzügigen Kamin vom Essbereich visuell getrennt ist, das Gäste WC, Garderobe und schlussendlich ein kleiner Speicherbereich oberhalb des Technikraums. 7, teils bodenhohe, Fenster und zusätzlich 2 elektr. Dachfenster durchfluten den Raum mit reichlich Licht. Um die Sonne möglichst lange zu geniessen, befindet sich vor dem OG eine Terasse und dahinter ein 21qm grosser Balkon, von dem aus ein herrlicher Weitblick gewährt wird.

EG: das großzügige Elternschlafzimmer mit Balkon, zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit Balkon. Das im Hammam Stil errichtete Badezimmer, ist mit je zweifach ausgelegter Dusche und Waschplätzen versehen. Eine individuell angepasste (Bio) Sauna ist in das grosse Badezimmer harmonisch integriert. Insgesamt sorgen 7, teils bodenhohe, Fenster für mehr als ausreichend Tageslicht.

KG Haupthaus: ein voll ausgestatteter Home-Office Arbeitsbereich und eine grosszügig ausgelegte Waschküche/Vorratsraum.

Wohnung:

Im KG des Haupthauses finden Sie die vom Haupthaus abgetrennte und sehr gut vermietete ca 70 qm grosse Wohnung. Über den eigenen Eingang (mit Windfang) gelangt man in den Wohn-Essbereich mit integrierter Küche. Das Tageslichtbad ist mit WC, Bidet, Duschkabine und separater Badewanne modern ausgestattet. Die Wohnung verfügt desweiteren über ein kleineres Schlafzimmer und einem großzügigen Elternschlafzimmer. Sowohl von dort, als auch aus dem Wohn-Essbereich haben Sie Zugang zur Terasse.

Oldtimer Hobbywerkstatt – ca 65qm:

Um seiner Passion nachzugehen, liess der Bauherr eine grosszügige 2-stöckige Hobbywerkstatt errichten.

UG:

Das ca 6,5M x 6,5M grosse UG verfügt über eine KfZ Hebebühne, 2 Arbeitsplätze, 5 praktisch im Raum verteilte Doppelsteckdosen, 1 Starkstromanschluss, 5 Neonröhren. Mit der aktuellen Konfiguration, können 2 PKW und 3 MRD komfortabel untergebracht werden. Ebenso vorstellbar ist eine Auslegung für 3 PWK und 1 bis 2 MRD.

OG:

Die ca 22 qm grosse, mit einem eigenen Eingang versehene, Garagengalerie bietet reichlich Platz um zB Ersatzteile, Literatur oä kommod unterzubringen.

Bitte finden Sie weiter unten die Baubeschreibung, den Energieausweis und weitere Angaben zum Anwesen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

1.3 Mio € VHB

Lage

Die Vorteile des urbanen Lebens mit denen einer ländlichen, naturbelassenen Idylle zu verbinden, kann eine besondere Herausforderung darstellen. Vor allem, wenn man auf die Vorzüge des naheliegenden internationalen Flughafens nicht verzichten möchte oder kann. Genau diese Lebensqualität bietet die Gemeinde Hammersbach, 25 Autominuten von Frankfurt entfernt. Außerdem erreichen Sie in nur 15 Autominuten die Brüder-Grimm-Stadt Hanau, bekannt für den bezaubernden Marktplatz und dem Schlosspark Philippsruhe.

Abseits von Autobahn- und Fluglärm genießen Sie in frischer sauberer Luft weite Felder und Wiesen, nahe gelegene Wälder. Supermärkte, Drogerien, 2 Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Apotheke und Ärzte sind fußläufig erreichbar.

Die ausgezeichnete Wohnlage am Hang bietet einen herrlichen Fernblick, bis hin zu den Hügeln des Taunus. Die verkehrsarme Sackgasse in Feldrandnähe trägt zur hohen Wohnqualität bei.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



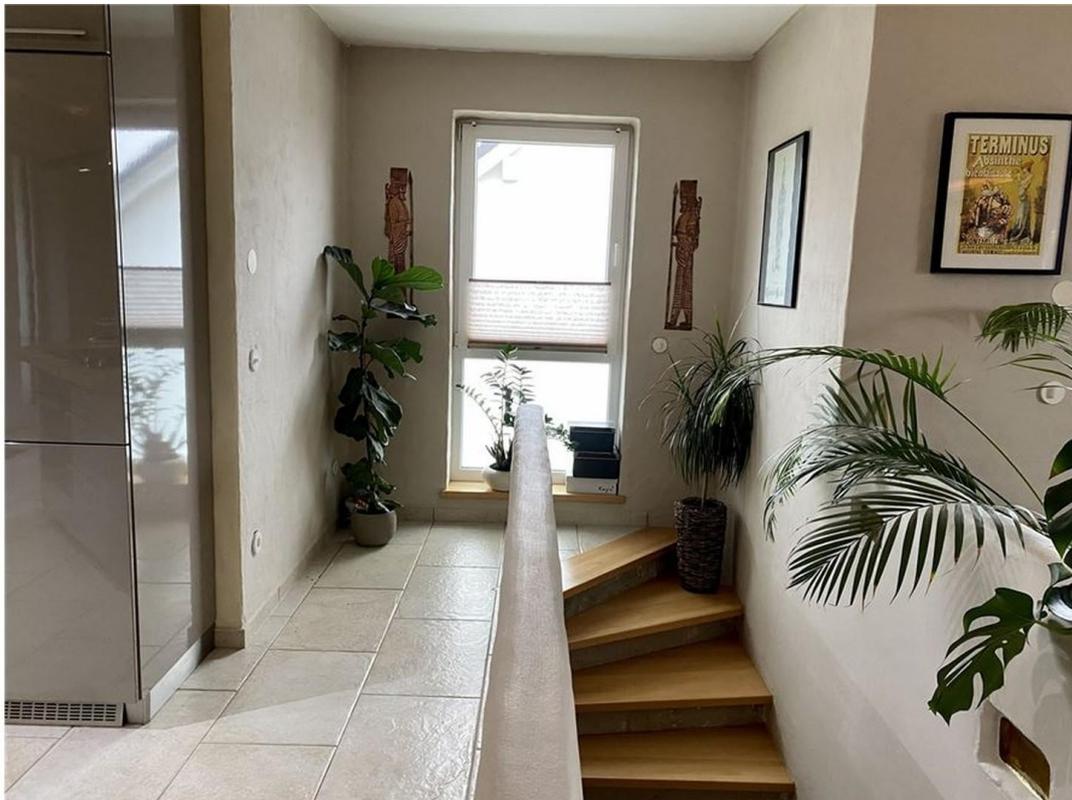
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



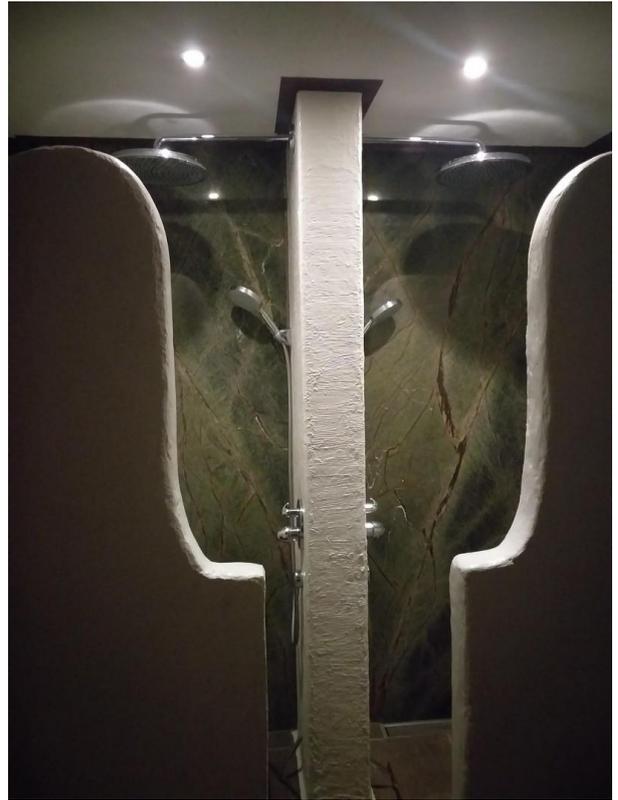
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



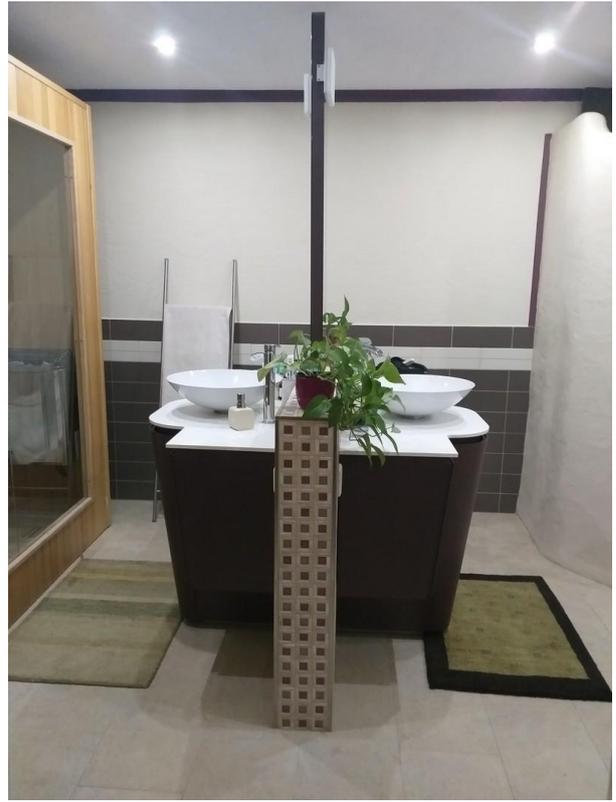
Exposé - Galerie



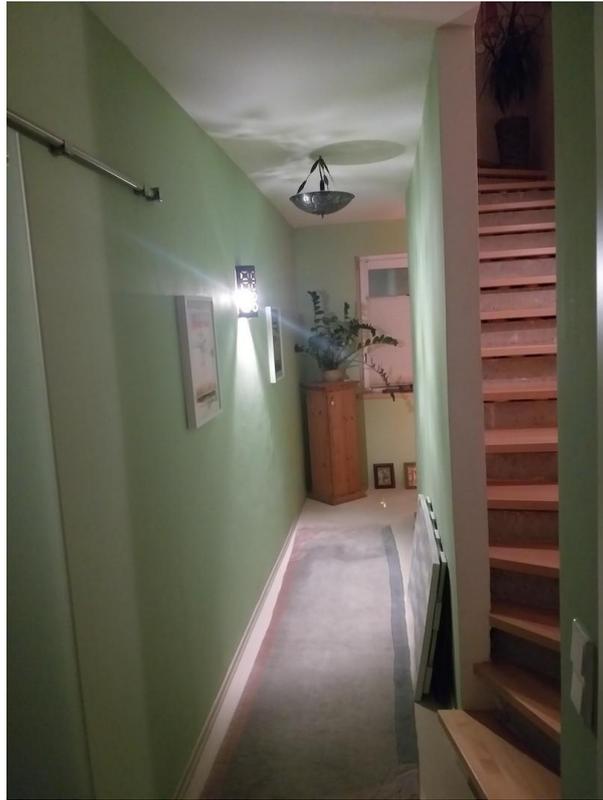
Exposé - Galerie



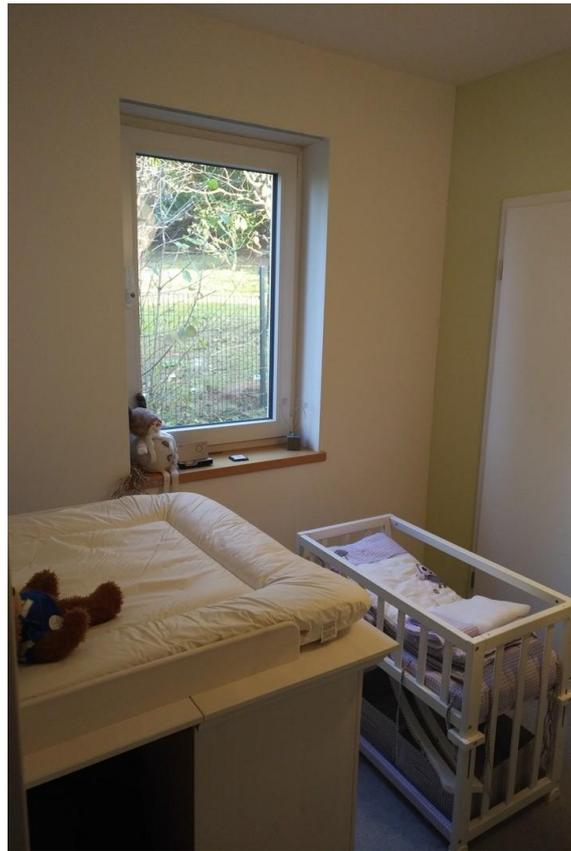
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

