

# Exposé

## Einfamilienhaus in Raunheim

### Charmantes freistehendes Ein(Mehr)familienhaus in Raunheim



Objekt-Nr. OM-327987

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralf

65479 Raunheim  
Hessen  
Deutschland

|                   |                   |              |                 |
|-------------------|-------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 1987              | Zustand      | gepflegt        |
| Grundstücksfläche | 401,00 m²         | Schlafzimmer | 6               |
| Etagen            | 2                 | Badezimmer   | 3               |
| Zimmer            | 8,00              | Garagen      | 1               |
| Wohnfläche        | 270,00 m²         | Stellplätze  | 1               |
| Energieträger     | Öl                | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein freistehendes Ein(Mehr)familienhaus, das sich auf einem großzügigen 401 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt und eine beeindruckende Wohnfläche von 270 m<sup>2</sup> bietet. Dieses attraktive Anwesen besteht aus einem Vorderhaus, erbaut im Jahr 1954, und einem moderneren Anbau aus dem Jahr 1987. Es stellt die ideale Gelegenheit für Großfamilien oder Mehrgenerationen dar, gemeinsam zu leben, ohne auf individuellen Raum verzichten zu müssen und ohne dass Renovierungen anstehen.

Hauseigenschaften und Ausstattung:

Wohnflächen: Der Altbau bietet 86 m<sup>2</sup> und der Anbau 132 m<sup>2</sup> an komfortablem Wohnraum. Eine zusätzliche Kellerwohnung umfasst 68 m<sup>2</sup>.

Nutzflächen: Eine Garage mit 29 m<sup>2</sup> und ein praktischer Kellerbereich mit 48 m<sup>2</sup>.

Dachboden:

Großzügige Lagerflächen von 30 m<sup>2</sup> im Altbau und 32 m<sup>2</sup> im Neubau und könnte als Wohnfläche ausgebaut werden.

Modernisiert und technisch auf dem neuesten Stand:

Das Haus verfügt über Fenster mit Zweifachverglasung als auch Schallschutz, sowie moderne Elektrik, Sanitär und Heizung. Die Beheizung erfolgt über zwei separate Systeme, die sowohl Radiatoren als auch Fußbodenheizung umfassen, unterstützt von einem erst 2018 erneuerten Öltank und Brenner mit einem Volumen von 4000 Litern.

Energieeffizienz:

Eine neu installierte Photovoltaikanlage (2024) ohne Speicher sorgt für eine umweltfreundliche Stromversorgung, wobei überschüssiger Strom direkt ins Netz eingespeist wird. Zusätzlich bieten ausgewählte Räume im Neubau, darunter das Wohnzimmer Erdgeschoss und das Schlafzimmer im Obergeschoss, eine moderne Klimaanlage für zusätzlichen Komfort in den Sommermonaten.

Außenbereich:

- Der Garten ist eine wahre Oase mit einem 10.000 Liter Stahlwandpool und einer großflächigen, mit altem Kiwibestand überwachsenen Pergola, die seit 1988 besteht.

- Ein praktisches Gartengerätehaus aus dem Jahr 2018 bietet zusätzlichen Stauraum auf 13 m<sup>2</sup>.

Ein besonderes Feature ist der Durchgang von der Garage in den Neubau und den Garten, der zusätzlichen Komfort bietet, die Garage hat zudem ein elektrisches Tor.

Dieses Haus bietet sowohl Großzügigkeit als auch praktische Ausstattung und eignet sich hervorragend für diejenigen, die ein geräumiges Zuhause oder eine lohnende Kapitalanlage suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige und sorgfältig gepflegte Anwesen zu erwerben.

Flächenberechnung des Altbaus:

Erdgeschoss (EG):

- Schlafzimmer: 16,4 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 14,9 m<sup>2</sup>
- Küche: 12,5 m<sup>2</sup>
- Flur: 7,8 m<sup>2</sup>

- Badezimmer: 4,1 m<sup>2</sup>

Obergeschoss (OG):

- Schlafzimmer 1: 32 m<sup>2</sup> mit begehbarem Kleiderschrank
- Schlafzimmer 2: 13 m<sup>2</sup>
- Flur: 10,8 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 4,4 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss(KG):

HA-Raum: 11,55 m<sup>2</sup>

Öltankraum: 14,82 m<sup>2</sup>

Brennerraum: 13,3 m<sup>2</sup>

Flur: 8,73 m<sup>2</sup>

Flächenberechnung des Neubaus:

Erdgeschoss (EG):

- Wohn- und Esszimmer: 48 m<sup>2</sup>
- Küche: 11,7 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC: 1,9 m<sup>2</sup>
- Flur: 13,5 m<sup>2</sup>

Obergeschoss (OG):

- Schlafzimmer 1: 23 m<sup>2</sup> mit 11,7 m<sup>2</sup> begehbarem Kleiderschrank
- Schlafzimmer 2: 10,9 m<sup>2</sup>
- Flur: 4 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 7,36 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss (KG):

- Wohn- und Schlafzimmer: 48 m<sup>2</sup>
- Küche: 12 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 4,4 m<sup>2</sup>
- Abstellkammer: 2 m<sup>2</sup>
- Flur: 1,6 m<sup>2</sup>

Außenbereich:

- Gartenhaus: 13 m<sup>2</sup>
- Kiwi-Pergola: 18 m<sup>2</sup>

//=====//

Diese detaillierte Aufstellung der Raumflächen im Altbau und Neubau bietet eine klare Übersicht über die verfügbaren Wohn- und Nutzflächen, ideal für Familien oder Investoren, die ein vielseitiges und gut strukturiertes Eigentum suchen.

//=====//

Der Erstkontakt erfolgt über EMail, bitte teilen Sie bei Kaufinteresse, Ihre Rufnummer mit.

Das Haus ist Verfügbar nach Vereinbarung.

Das Haus wird von privat verkauft, somit entstehen keine Provisionskosten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Raunheim ist eine moderne und verkehrsgünstig gelegene Stadt im Herzen des Rhein-Main-Gebiets. Die Stadt gehört zum Kreis Groß-Gerau in Hessen und liegt ideal zwischen den Metropolen Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz. Mit einer Fläche von etwa 13 Quadratkilometern und einer wachsenden Einwohnerzahl von über 16.000 ist Raunheim ein gefragter Wohn- und Wirtschaftsstandort.

### Verkehrsanbindung

Raunheim ist hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden:

**Straße:** Die Stadt liegt direkt an der A3, einer der wichtigsten Autobahnen Deutschlands, die eine schnelle Verbindung zu Frankfurt, Wiesbaden und anderen Städten bietet. Auch die Bundesstraße B43 durchquert Raunheim.

**Schiene:** Der Bahnhof Raunheim ist Teil der S-Bahn-Linie S8 und S9, die eine direkte Verbindung zum Frankfurter Hauptbahnhof, zum Flughafen Frankfurt und nach Wiesbaden bietet.

**Luftverkehr:** Der internationale Flughafen Frankfurt am Main, einer der größten Flughäfen Europas, ist nur etwa 10 Autominuten entfernt und macht Raunheim zu einem attraktiven Standort für Reisende und Berufspendler.

### Umgebung

Raunheim ist eingebettet in eine abwechslungsreiche Umgebung:

**Naturräume:** Die Nähe zum Main bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Entlang des Mains laden Radwege und Spazierwege zu Aktivitäten im Freien ein. Auch der nahegelegene Raunheimer Wald und der Mainuferpark sind beliebte Ziele.

**Städte:** Die zentralen Städte Frankfurt, Wiesbaden und Mainz sind in weniger als 30 Minuten erreichbar und bieten ein breites kulturelles, wirtschaftliches und soziales Angebot.

### Wirtschaft und Infrastruktur

Raunheim hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort im Rhein-Main-Gebiet entwickelt:

**Unternehmen:** Die Stadt ist Heimat zahlreicher internationaler Unternehmen, die vor allem von der Nähe zum Frankfurter Flughafen profitieren.

**Infrastruktur:** Raunheim verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung.

### Lebensqualität

Raunheim bietet eine hohe Lebensqualität durch eine Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung:

**Familienfreundlichkeit:** Die Stadt verfügt über eine gute Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Freizeit: Neben Sportvereinen und kulturellen Angeboten sorgt die Nähe zum Main für attraktive Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport oder gemütliche Picknicks am Fluss.

Fazit

Raunheim ist eine attraktive Stadt mit exzellenter Verkehrsanbindung und einer perfekten Lage im Herzen des Rhein-Main-Gebiets. Durch die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren und den internationalen Flughafen ist Raunheim ideal für Berufspendler, Familien und Unternehmen, die von einer zentralen Lage profitieren möchten.

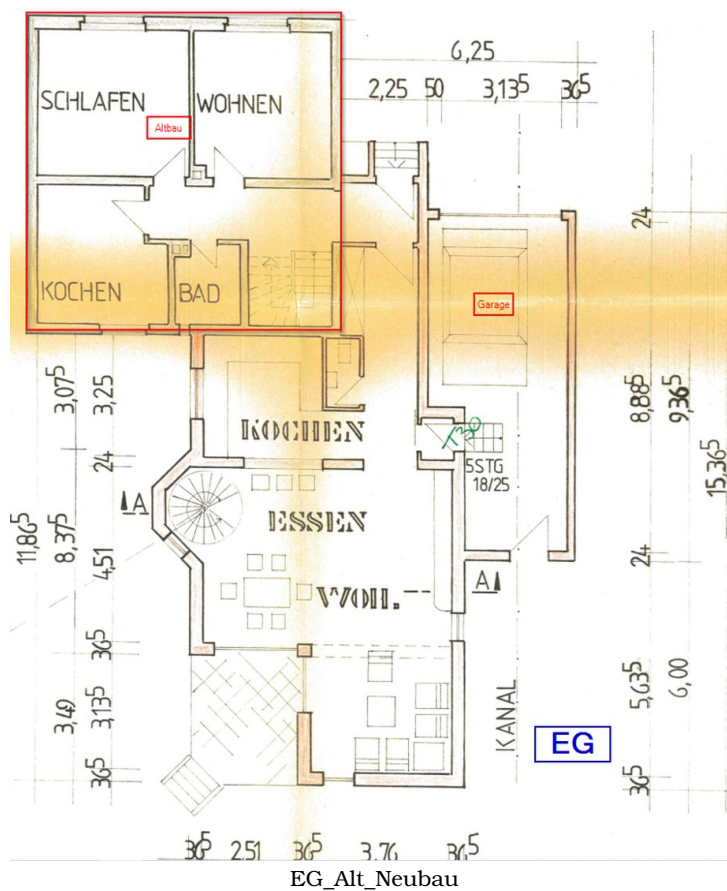
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

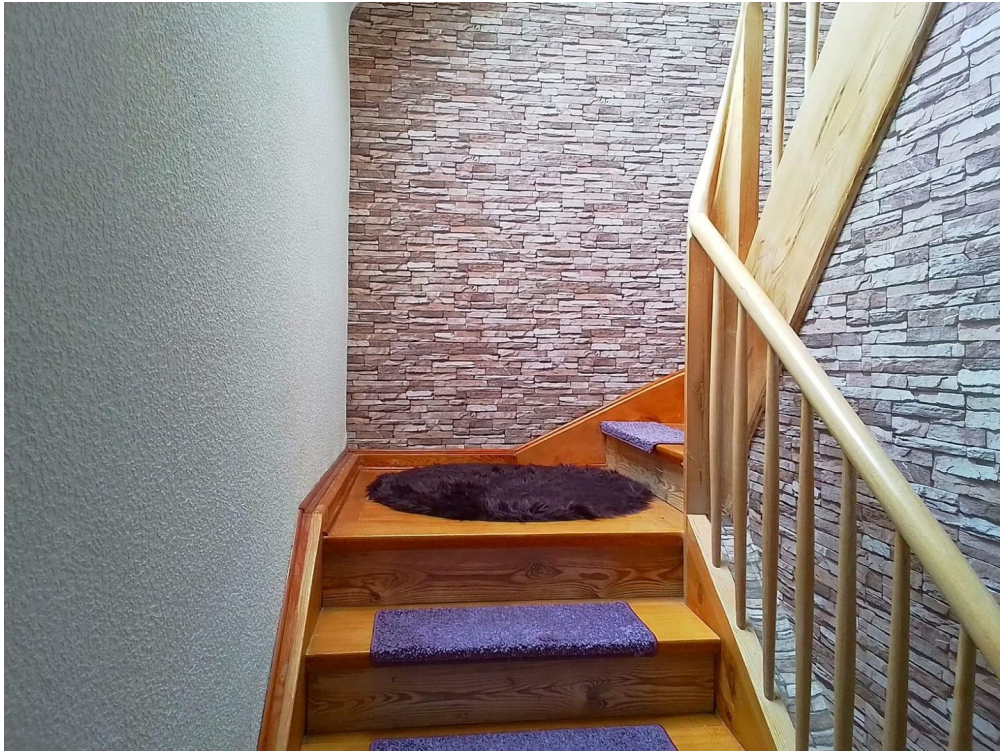
|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 234,10 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | G                |

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Altbau\_Treppe\_zu\_OG



Altbau\_Duschbad\_EG

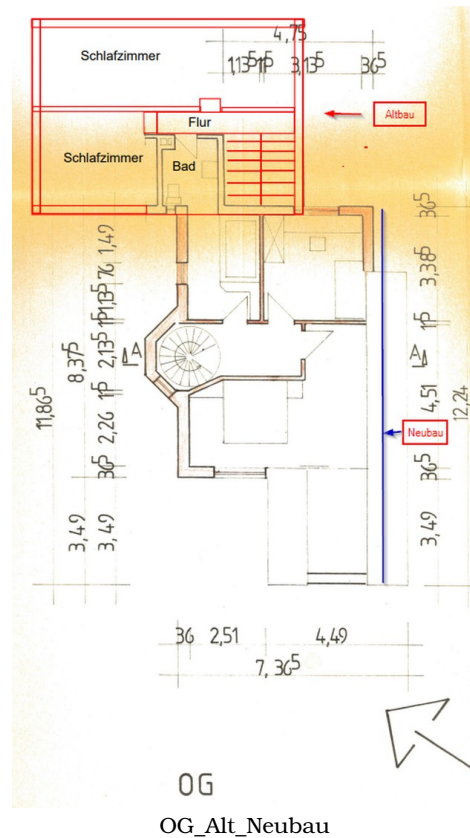
# Exposé - Galerie



Altbau\_Großes\_Schlafzimmer\_OG



Altbau\_Neubau\_Bad\_OG





# Exposé - Galerie



Neubau\_Altbau\_Bad\_OG



Neubau\_Elternschlafzimmer\_mit\_



# Exposé - Galerie



Neubau\_Treppe\_zu\_EG



Neubau\_Blick\_Wohnzimmer\_Terras



Neubau\_Blick\_Wohnzimmer\_Treppe



# Exposé - Galerie



Neubau\_Block\_Wohn-zimmer\_Küche



Neubau\_Küche\_mit\_Theke\_EG

# Exposé - Galerie



Neubau\_Wohnbereich\_EG



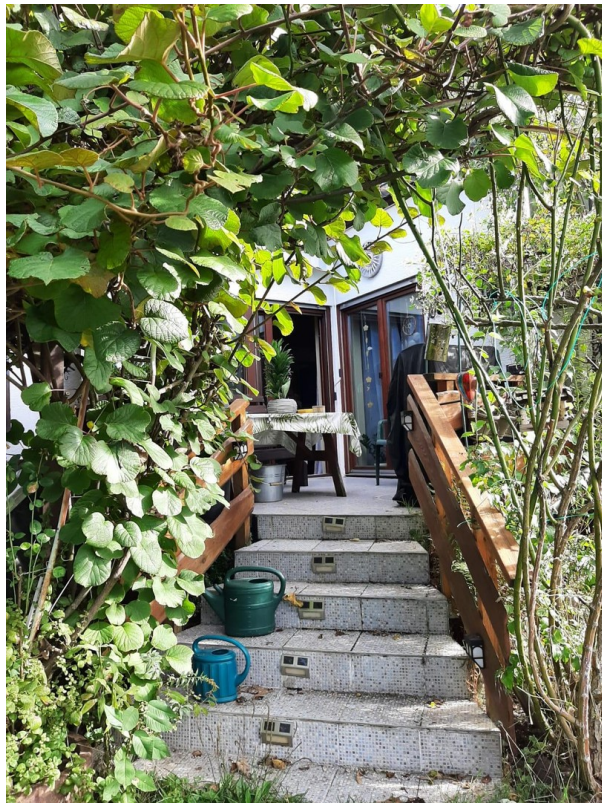
Lageplan



# Exposé - Galerie



Garten\_Blick\_zur\_Garage



Garten\_Blick\_zur\_Terrasse



# Exposé - Galerie

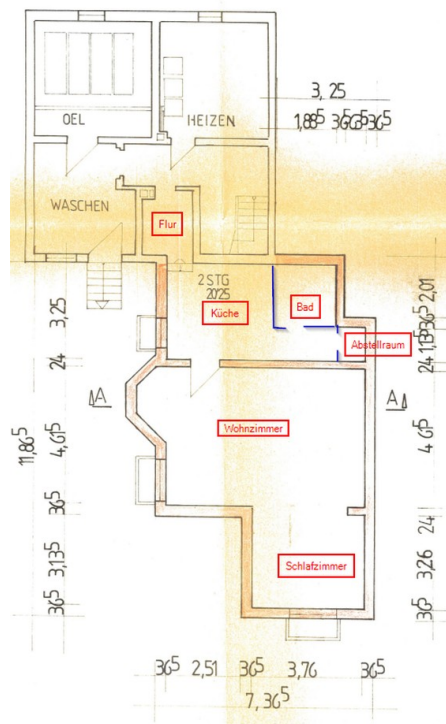


Kiwi-Pergola\_Blick\_Gartenhütte



Garten\_Pool

# Exposé - Galerie



KG

KG\_Alt\_Neubau



Altbau\_HA\_Raum\_KG



# Exposé - Galerie



Altbau\_Öltank\_KG



Neubau\_Bad\_KG



Neubau\_Wohn\_und\_SZ\_KG