

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Emstal

**Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Fernblick und
großem Grundstück - provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-380469

Einfamilienhaus

Verkauf: **275.000 €**

Erfurter Str. 4
34308 Bad Emstal
Hessen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	863,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	103,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte beachten: - Das Objekt ist derzeit für einen Käufer reserviert -

Einfamilienhaus in bester Wohnlage mit ca. 175 m² Wohnfläche. Keine Maklerprovision, Kauf direkt vom Eigentümer. Kurzfristig bezugsfertig. Weiterer Wohnraum kann durch Ausbau des großen Dachgeschosses geschaffen werden. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über eine Außentreppe und einen Windfang. Das Erdgeschoss mit großzügigem Wohnraum inkl. anliegender Küche öffnet sich nach Westen zum angrenzenden Garten. Über einen Balkon mit Treppe ist die vorgelagerte Terrasse unmittelbar vom Wohnbereich erreichbar. Die Terrasse liegt direkt am großen, ebenen Garten. Küche und Wohnzimmer verfügen über große Fenster mit Fernblick. Ein großzügig bemessenes Schlafzimmer komplettiert neben einem Arbeitszimmer und einem Badezimmer das Erdgeschoss. Über ein zum breiten Flur geöffnetes Treppenhaus erreicht man die Wohn- und Nutzräume im Tiefparterre. Drei schön dimensionierte Zimmer mit Fenster zur Südseite und ein Badezimmer befinden sich dort. Auf der Nordseite finden sich Kellerräume und Waschküche.

Das Dachgeschoss ist bereits über das Treppenhaus bestens an den Wohnbereich angeschlossen. Der nahezu stützenfreie Dachraum mit einer lichten Höhe von ca. 2,60 m bis zu den Kehlbalken, bietet Ausbaupotential für ein zusätzliches Wohngeschoss.

Neben einer Garage sind weitere Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Der im Westen liegende großzügige Garten ist mit Rasen, Staudenbeeten, verschiedensten Ziergehölzen und Obstbäumen gestaltet.

Ausstattung

Der Bodenbelag im Eingangs- und Flurbereich und die Treppen sind aus Naturstein. Im Wohnzimmer ist Eichenholzparkett (Echtholz, kein Laminat) in Schiffsdeckenmuster verlegt. Hochwertige Eichenholzfurniertüren sind im Erdgeschoss verbaut. Die Bäder sind hell gefliest. In den Zimmern liegen Teppichböden. Das Erdgeschoss befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand, die Wohnräume im Tiefparterre sind grundsätzlich nutzbar, je nach Nutzung ist ggf. eine Renovierung mit Austausch der Bodenbeläge angezeigt. Verkauf inklusive Einbauküche mit Elektrogeräten.

Die Fenster und Außentüren wurden teilweise bereits erneuert und sind mit Isolier- oder Wärmeschutzverglasung ausgestattet. Im Tiefparterre verfügen die Südfenster über Rollläden.

Die Außenwände sind monolithisch mit Hochlochziegel ausgeführt, die Decken sind aus Stahlbeton. Die Decke über dem Erdgeschoss gegen den kalten Dachraum ist oberseitig mit 24 cm Dämmung und einer OSB-Lage gedämmt. Durch die sehr gute Dämmung konnte der Wärmeenergieverbrauch deutlich reduziert werden, so dass sich das Haus sparsam beheizen lässt. Der Verbrauch lag in den letzten Jahren bei ca. 15.000 kWh Nachtstrom (entspricht ca. 1.500 ltr. Öl), bei Nutzung des Erdgeschosses und sporadischer Nutzung der Wohnräume im Tiefparterre.

Die Beheizung erfolgt derzeit über Nachspeicheröfen. Eine Umrüstung auf eine Energie und Kosten sparende Wärmepumpenheizung empfiehlt sich. Die Umrüstung wird staatlich gefördert. Die Förderung beläuft sich derzeit auf bis zu 70%. Die Wärmepumpenheizung kann mit einer Photovoltaikanlage kombiniert werden. Die Dachausrichtung (südsüdwest) mit 30° Neigung ist hervorragend für eine effektive Solarnutzung geeignet. Über einen vorhandenen, bisher ungenutzten Schornstein, kann ggf. auch ein Pelletkessel im Keller oder ein Kaminofen beispielsweise im Wohnzimmer installiert werden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Das Wohnhaus liegt in sehr ruhiger Lage mit guter Nachbarschaft in einem gepflegten Wohngebiet im Bad Emstaler zentralen Ortsteil Sand. Fernsicht inklusive. Durch die Lage am Wendehammer einer Sackgasse gibt es keinen Durchgangsverkehr und die Straße bietet Raum

für mehr als nur Verkehr, beispielsweise für spielende Kinder. Durch die Sackgassenlage ist außerdem die nächtliche Ruhe garantiert. Der Kurpark lässt sich fußläufig in 5 Minuten erreichen. Innerhalb einer Viertelstunde zu Fuß oder in 5 Minuten mit dem Rad / Auto ist die gesamte Infrastruktur mit Schule, Kita, Sparkasse, Bäcker, Einkaufsmärkte, Restaurants, Fitnessstudio, Friseur, Apotheke und Ärzte erreichbar. Der Kur- und Erholungsort Bad Emstal liegt im südlichen Naturpark Habichtswald eingebettet zwischen Hügeln und Wäldern, ideal für Erholung und Ausflüge in die Natur. Die documenta und Weltkulturerbe Stadt Kassel mit ihrem vielfältigen Einkaufs-, aber auch Kunst- und Kulturangeboten ist mit dem Auto oder mit ÖPNV sehr gut erreichbar. Bis zur den Autobahnen A 44 nach Westen und A 49 nach Süden und Norden sind es nur ca. 15 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,33 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht Ost

Exposé - Galerie



Ansicht Ost

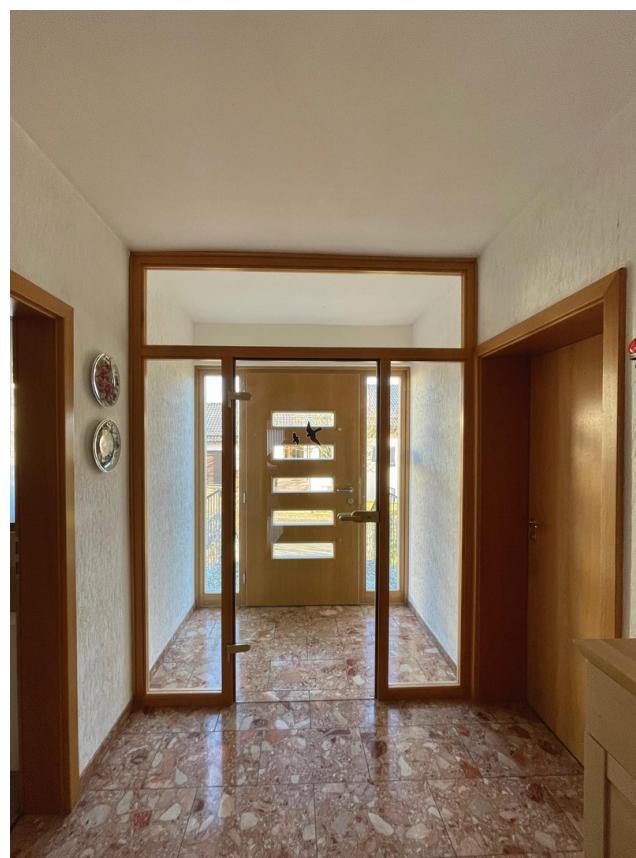


Ansicht Südost

Exposé - Galerie



Ansicht West

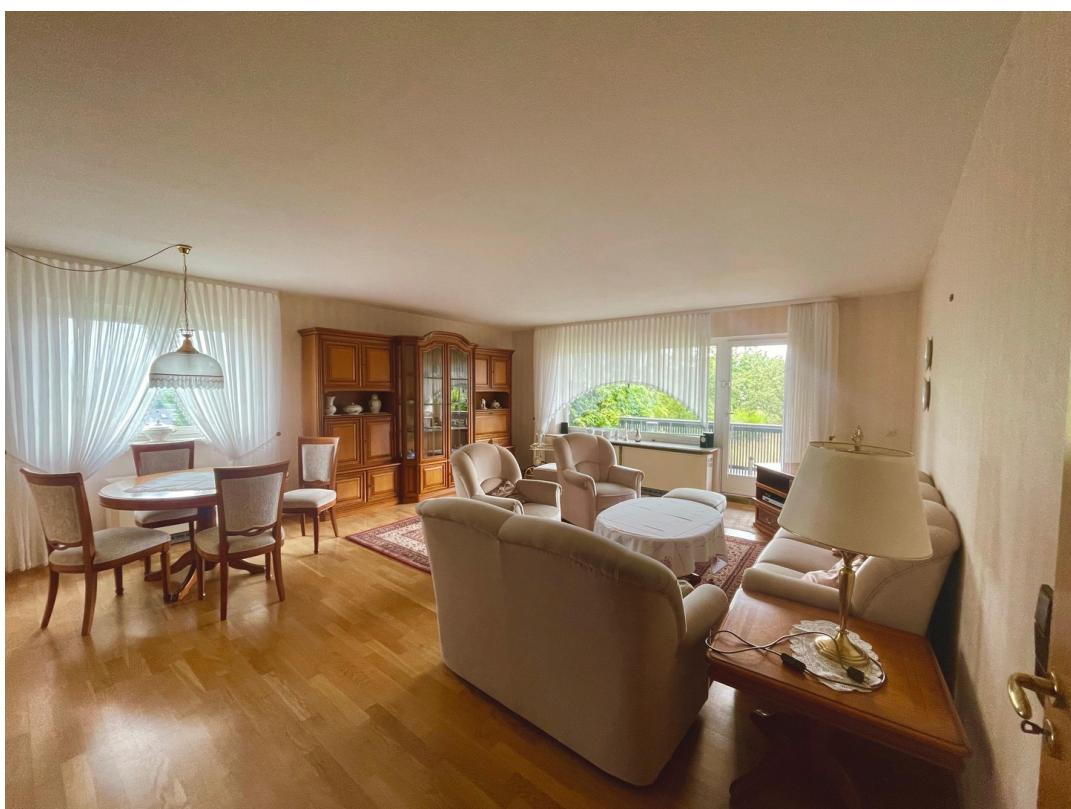


EG Windfang

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Arbeitszimmer



EG Badezimmer

Exposé - Galerie



EG Eichenparkett



EG hochwertige Zimmertüren

Exposé - Galerie



Tiefparterre Diele

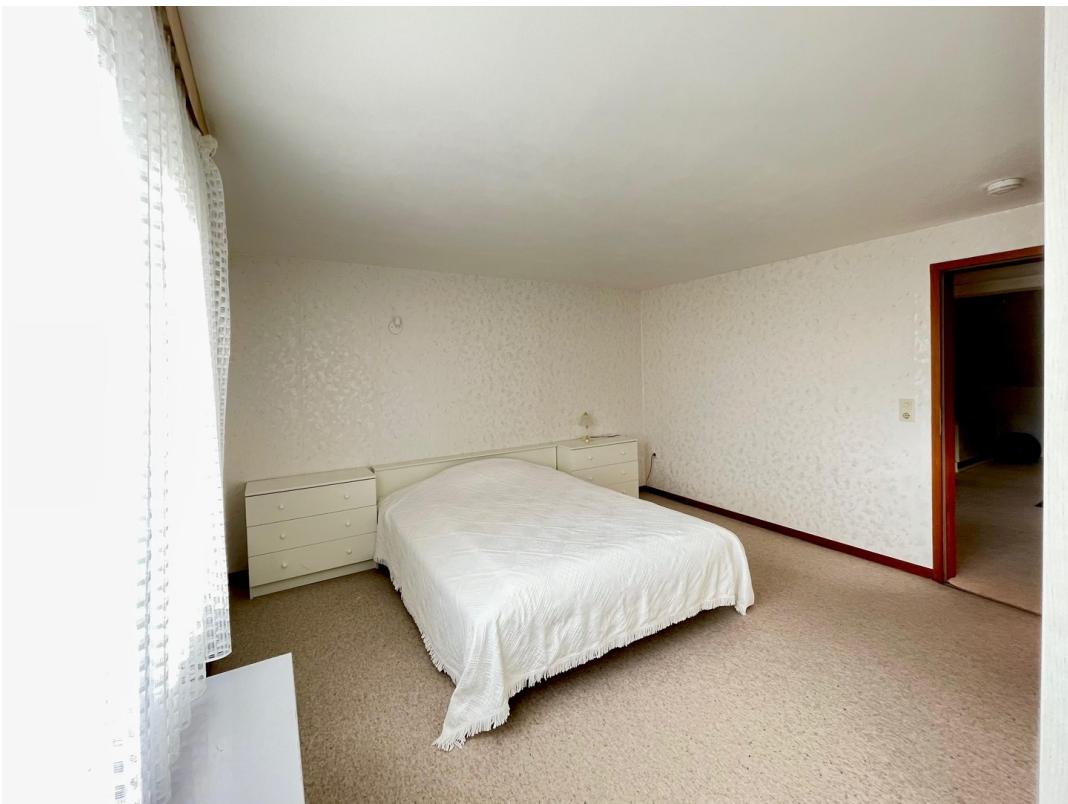


Tiefparterre Flur

Exposé - Galerie



Tiefparterre Zimmer 1



Tiefparterre Zimmer 2

Exposé - Galerie



Tiefparterre Zimmer 3



Tiefparterre Badezimmer

Exposé - Galerie



Tiefparterre Hauswirtschaft



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss 2



Blick in Garten

Exposé - Galerie



Blick nach Süden aus EG



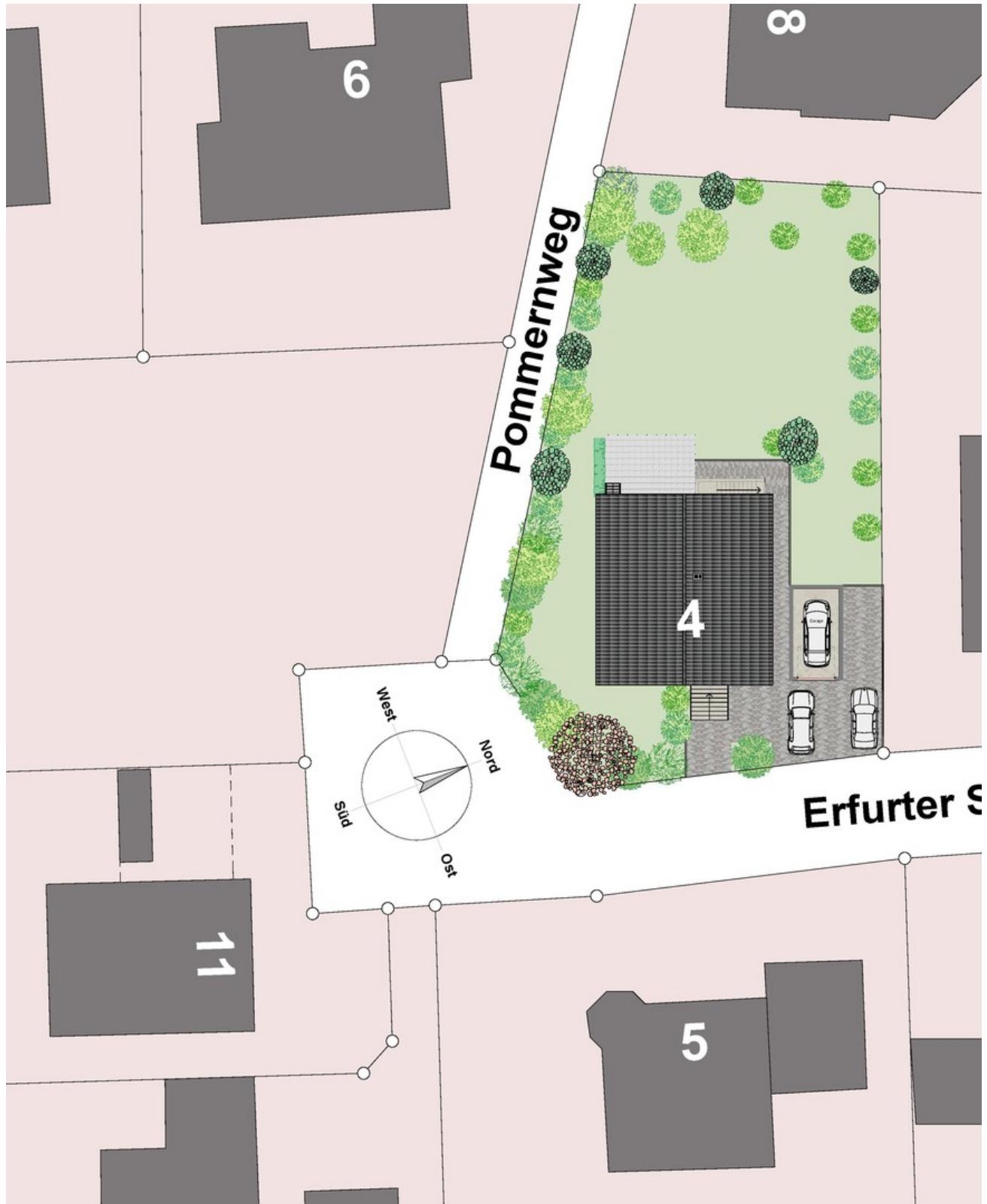
Blick Ost aus Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Blick West aus Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Lageplan

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Tiefparterre

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Tiefparterre

Exposé - Grundrisse

Endenergiebedarf dieses

140,33

