

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hammersbach

### Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Lage in Hammersbach Ortsteil Langen-Bergheim



Objekt-Nr. OM-409244

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Schulz

63546 Hammersbach  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |                |                |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1998                  | Übernahmedatum | 30.06.2026     |
| Grundstücksfläche | 340,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | gepflegt       |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer   | 1              |
| Zimmer            | 4,00                  | Badezimmer     | 1              |
| Wohnfläche        | 100,00 m <sup>2</sup> | Carports       | 1              |
| Nutzfläche        | 50,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze    | 2              |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme         | ab Datum              |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und ca. 340 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet sich im familienfreundlichen und idyllischen Hammersbach. Die Doppelhaushälfte ist im Eingangsbereich über eine ruhig gelegene, private Zufahrtsstraße erreichbar und im Gartenausgangsbereich an Wiese und Wald angrenzend.

Die Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> verteilt sich auf funktionale helle Räume. Zur Verfügung stehen im Erdgeschoss ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse, eine gepflegte Einbauküche, sowie ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss stehen ein Elternschlafzimmer, mit abgehängter Decke für Stauraum, sowie zwei weitere Zimmer ( aktuell mit Durchgang ) und ein Bad mit Dusche, Badewanne und zwei Einbau-Waschbecken und ein kleiner Dachboden zur Verfügung.

Die Bodenbeläge bestehen aus Laminat und Fliesen, was eine pflegeleichte und angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Die DHH ist voll unterkellert und entsprechend nutzbar. Ein Zimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss verfügt über 2 Wohnraumfenster und Heizung.

Das Grundstück umfasst ca. 340 m<sup>2</sup> und bietet durch Garten und Terrasse ideale Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Zum Grundstück gehört zusätzlich ein privater Zufahrtsweg, welcher zu 1/3 zum Verkaufsobjekt gehört.

Außerdem steht ein Carport im Eingangsbereich sowie ein Gartenhaus mit ca. 15 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Das Haus verfügt über Glasfaser-Anschluss.

Der Einzug ist ab dem 30.06.2026 möglich.

Wenn Sie einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen wünschen, melden Sie sich gerne schriftlich.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen vorab alle relevanten Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung – so haben Sie die Möglichkeit, Ihre Finanzierung rechtzeitig zu prüfen.

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Hammersbach gehört zu den besonders familienfreundlichen Gemeinden im Main-Kinzig-Kreis und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Die Gemeinde ist geprägt von einer herzlichen Nachbarschaft, überschaubaren Strukturen und einem aktiven Gemeinschaftsleben – perfekt für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Natur und ein ausgeprägtes Vereinsangebot legen.

Idyllische Umgebung & Natur vor der Haustür

Weite Wiesen, Felder und Wälder prägen das Ortsbild und beginnen praktisch direkt vor der Haustür/Gartentür. Spaziergänge, Fahrradtouren oder Joggingrunden lassen sich angenehm in den Alltag integrieren. Die unverbaute Randlage sorgt für Ruhe, Privatsphäre und eine besonders hohe Wohnqualität.

## Familienfreundliche Infrastruktur

Hammersbach verfügt über alle wichtigen Einrichtungen für Familien:

- Kindergärten und Betreuungsangebote
- Eine moderne Grundschule
- Zahlreiche Spielplätze
- Nahversorger wie Aldi, Lidl, Rewe, Nahkauf, Rossmann, AWG, Tedi, Kik, Tankstelle
- Ärzte und Apotheke im direkten Umfeld

Weiterführende Schulen sind in nahegelegenen Städten sehr gut erreichbar.

Die Gemeinde ist überschaubar und sicher – ideal, damit Kinder frei und geschützt aufwachsen können.

## Großes Sport- und Vereinsangebot für Jung & Alt

Hammersbach ist ein aktiver und lebendiger Ort mit außergewöhnlich vielen Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Vereinsleben. Dazu zählen unter anderem:

- 2 Fußballvereine, die Kinder-, Jugend- und Erwachsenenmannschaften anbieten
- 2 Reiterhöfe, ideal für Pferdeliebhaber jeden Alters, vom Anfänger bis zum erfahrenen Reiter
- Ein Tennisverein mit gepflegten Außenplätzen
- Ein Gartenverein – perfekt für alle, die Freude an Natur, Pflanzen und gemeinsamer Gartenarbeit haben
- Modellbauclub
- Freiwillige Feuerwehr e.V.
- Turnverein

Weitere lokale Vereine, Sportgruppen und Kulturangebote, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

Regelmäßige Veranstaltungen wie Dorffeste, Sportturniere und saisonale Märkte

Hier findet jeder sein Hobby – und neue Freundschaften entstehen ganz von selbst.

Sehr gute Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen Lage ist Hammersbach optimal angebunden:

Direkter Anschluss an die A45 und A66

Hanau, Fulda, Frankfurt, Gießen und der Flughafen Frankfurt sind zügig erreichbar.

Busverbindungen in umliegende Gemeinden/Städte sind fußläufig erreichbar. Bahnanschlüsse befinden sich in der Nähe.

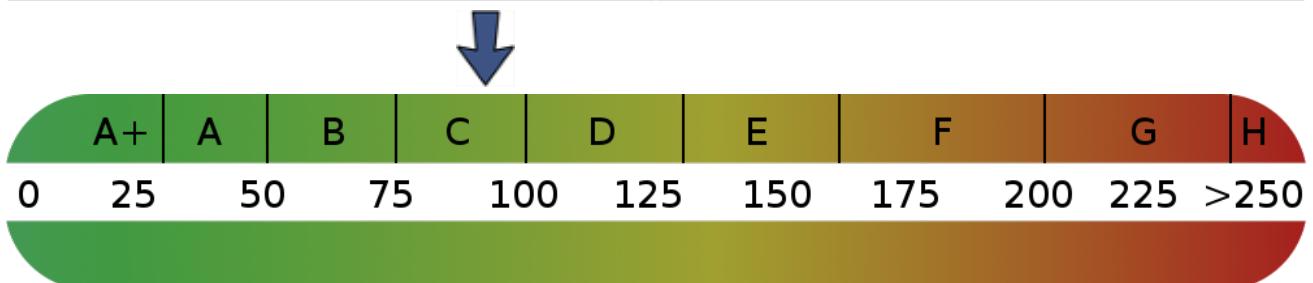
Damit ist Hammersbach auch ideal für Berufspendler, die Wert auf ruhiges Wohnen und schnelle Wege in die Städte legen.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 93,82 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Aussicht

# Exposé - Galerie



Terrasse Ostseite



Terrasse Südseite mit Überdach

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen / Bild 1



Wohnen/Essen / Bild 2

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnen Bild 1



Wohnen Bild 2

# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur DG



Bad DG / Bild 1

# Exposé - Galerie



Bad DG / Bild 2



Eltern

# Exposé - Galerie

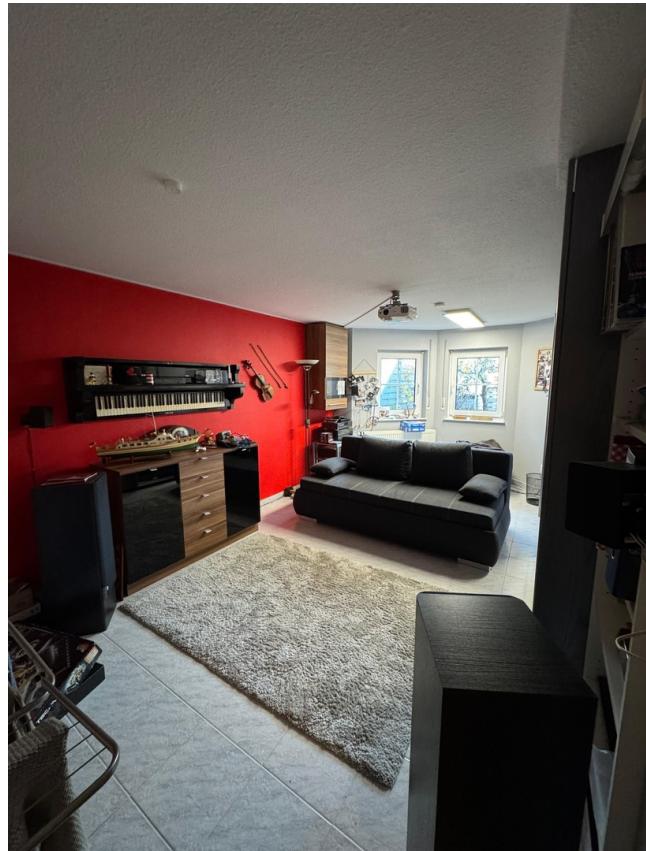


Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Keller

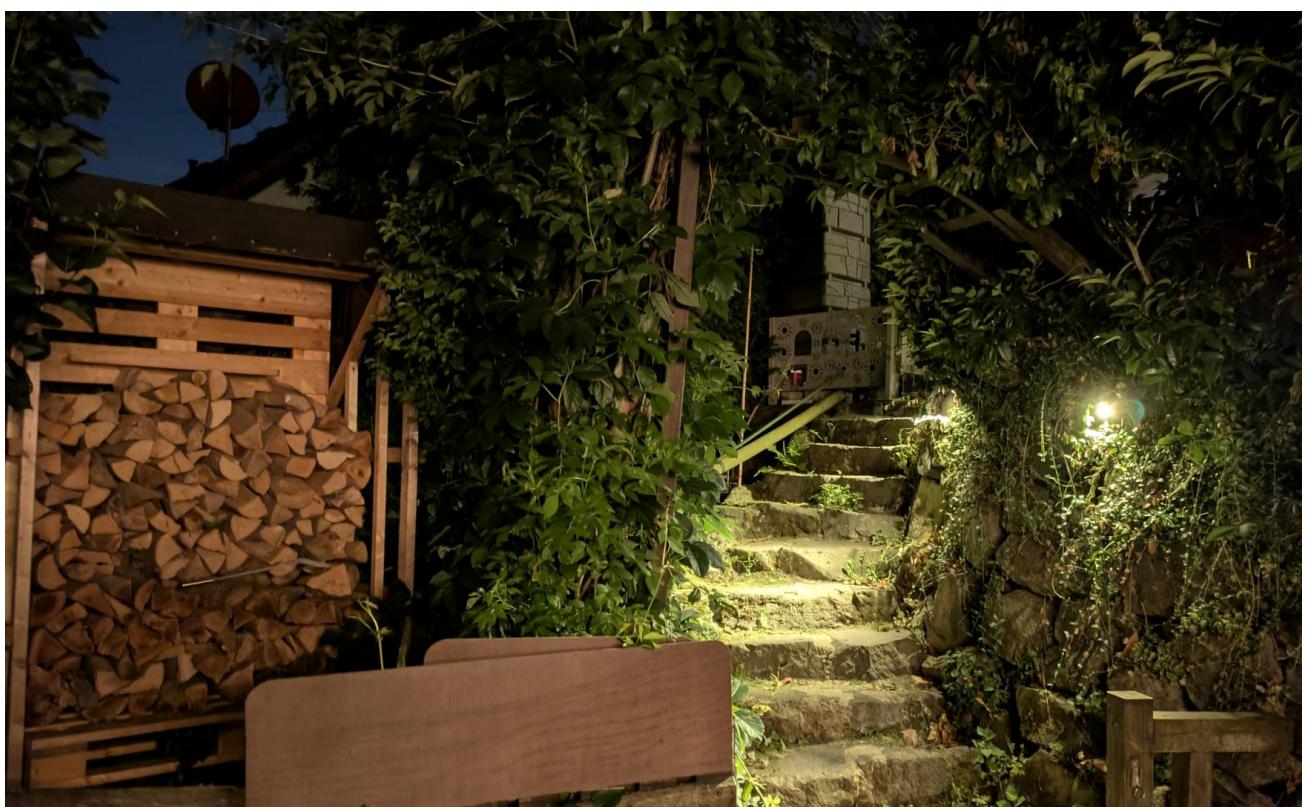


Garten Sitzecke mit Gartenhaus

# Exposé - Galerie

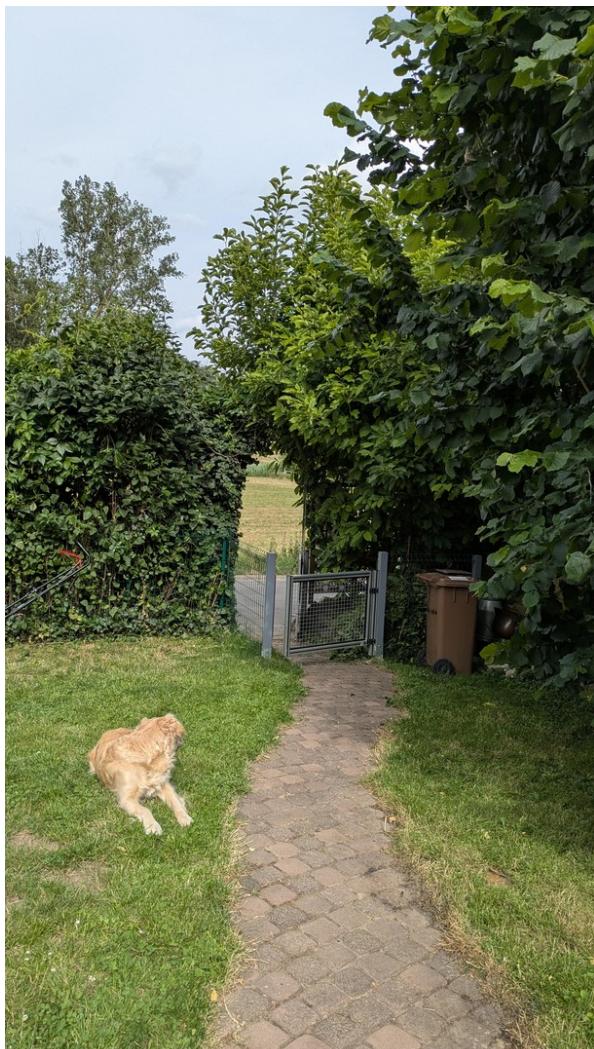


Garten Sitzecke mit Gartenhaus



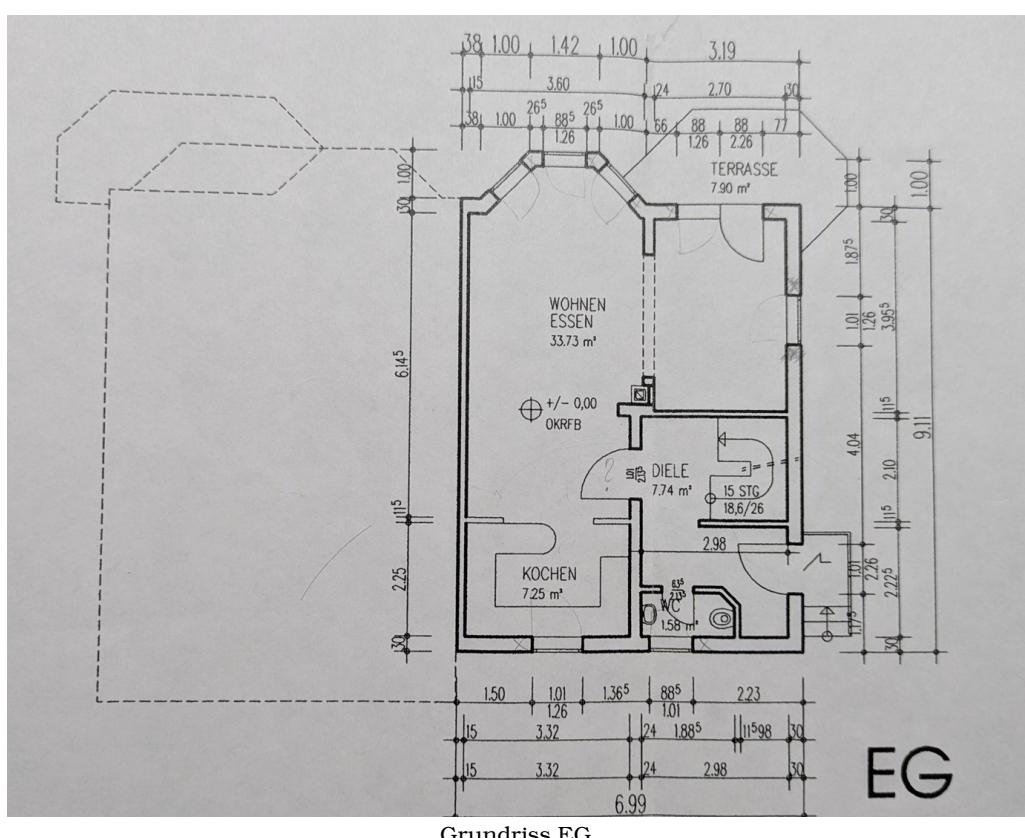
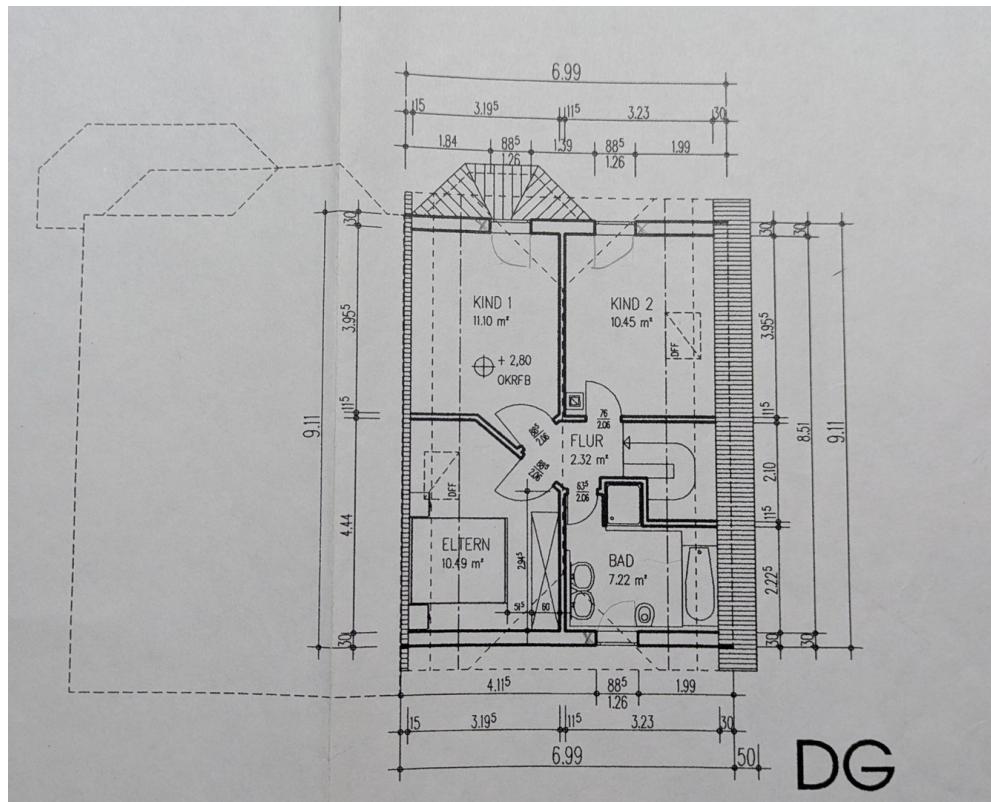
Treppe Garten zur Terrasse

# Exposé - Galerie

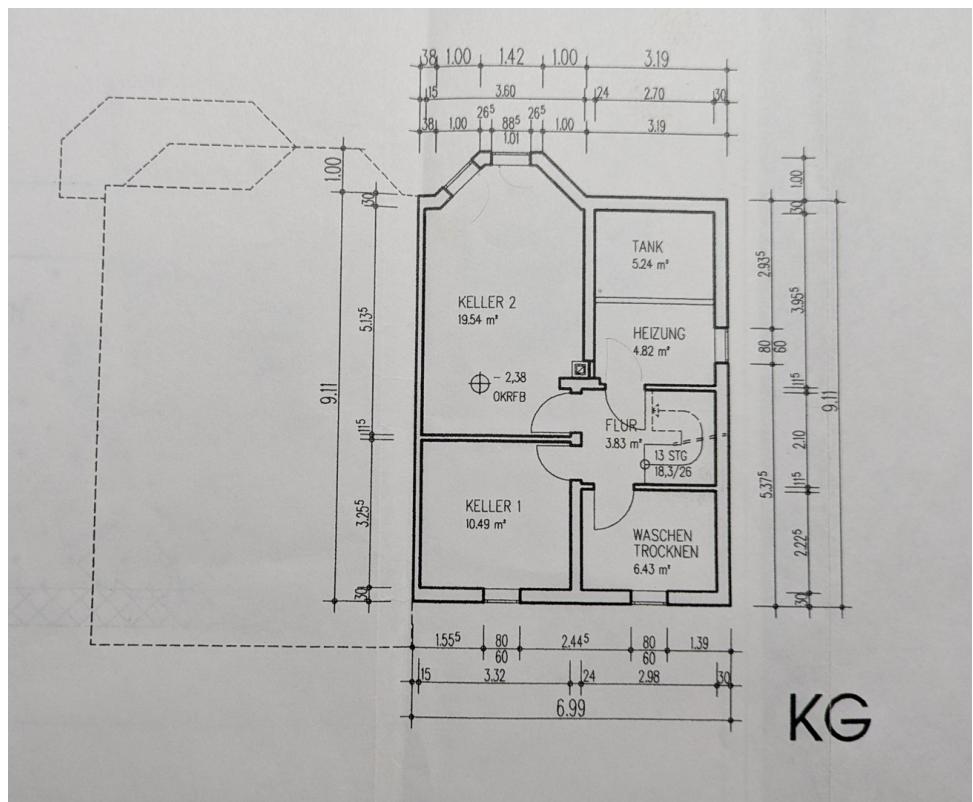


Gartenausgang

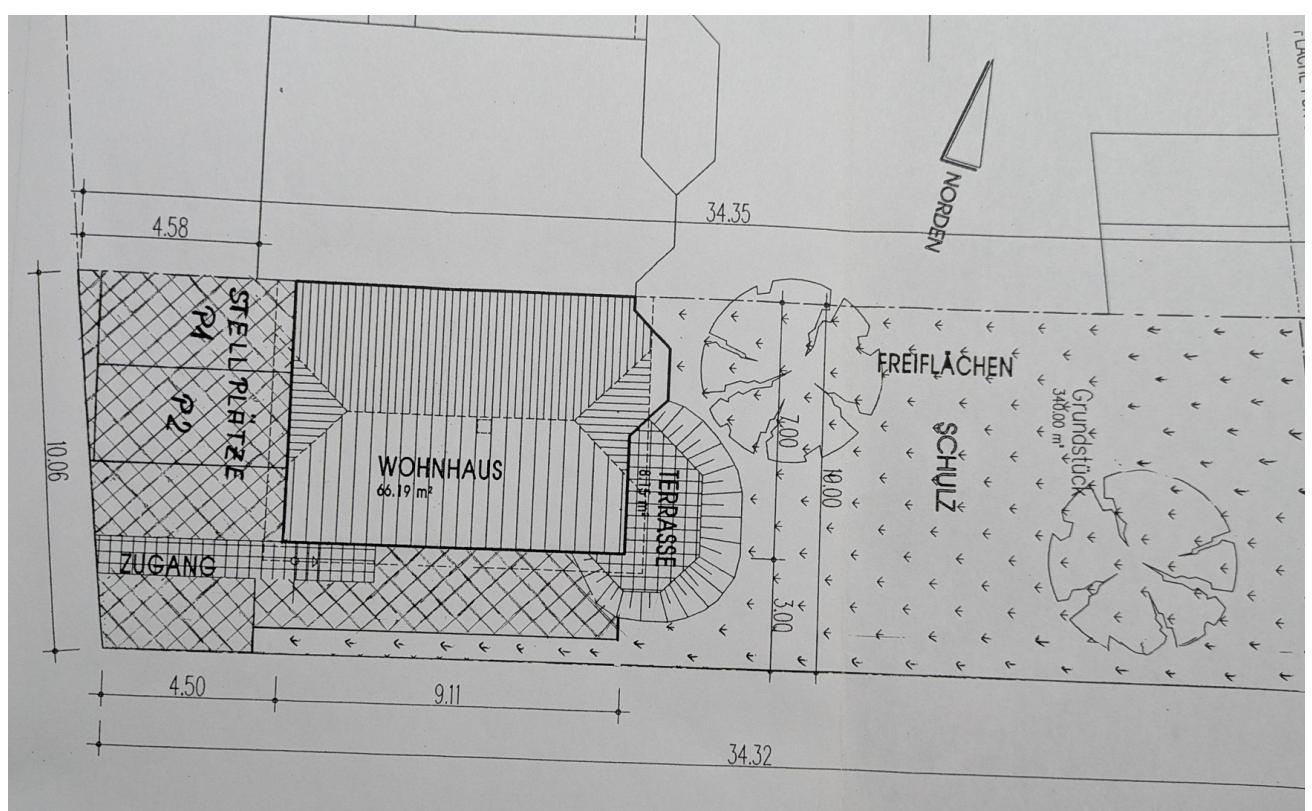
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss KG



## Grundriss Grundstück