

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Flörsheim

### Schöne Doppelhaushälfte mit tollem Wintergarten in Toplage



Objekt-Nr. OM-417661

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **578.000 €**

Mobil: 0177 4618815

65439 Flörsheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	01.05.2026
Grundstücksfläche	201,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	78,04 m²	Garagen	1
Nutzfläche	35,80 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese mit Liebe erbaute, gepflegte und gemütliche Doppelhaushälfte (Spatenstich 2016, Fertigstellung 2018) befindet sich in guter Lage mit sehr netter Nachbarschaft.

Der Eingang wurde durch eine Rampe barrierefrei ausgeführt und erleichtert dadurch den Alltag. Gesäumt wird diese Rampe mit Pflanzsteinen in denen alles blüht, je nach Bepflanzung.

Ein Wertgutachten zu diesem Haus liegt vor.

Gleich im Eingangsbereich befindet sich der Zugang zum Gäste-WC. Die kleine Diele gibt dann den Weg frei in einen offenen und großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich frei.

Im Souterrain gibt es einen großen Raum der vielfältig genutzt werden kann, z.B. Schlafzimmer. Zudem befinden sich dort ein Hauswirtschafts- und Technik/Lagerraum. Im Obergeschoss befindet sich das Haupt Bad, ein großes Schlafzimmer und ein weiterer Raum mit Zugang zum Spitzboden. Der Spitzboden erweitert erheblich die Lagerfläche und wurde zeitweise auch als Büro genutzt (eingeschränkte Deckenhöhe).

Ein netter, pflegeleichter Garten lädt zum verweilen und träumen ein.

Die 20m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse liegt auf der Südseite. Damit diese auch bei schlechterem Wetter genutzt werden kann, wurde im November 2022 ein exklusiver Wintergarten mit außen montierter Markise angebaut mit Windwächter. Die Glasschiebetüren lassen sich komplett öffnen.

Durch den sehr großen mit Pflanzsteinen gemauerten und gefliesten Lichtschacht, ist auch der Kellerbereich sehr hell. Dieser ist als Wohnbereich ausgebaut. Im Technikraum sind die Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner sowie ein Waschbecken vorhanden.

Als Bodenbelag sind im ganzen Haus moderne Fliesen verlegt. Die Etagen sind über eine schöne, helle, geschlossenen Buche-Massivholz Treppe verbunden. Der Edelstahl Handlauf ist sehr hochwertig und passt perfekt dazu.

Das offene und helle Erdgeschoß, unterteilt sich in Eingangsbereich mit Gäste WC, abgetrennte und zum Essbereich offene Küche (die im Kaufpreis enthalten ist) ,Essbereich, Wohnzimmer mit großer Glasfront. Die Tür zur Terrasse lässt sich ohne Mittelsteg weit öffnen und gibt den Weg zum herrlichen Wintergarten frei.

Im oberen Stockwerk erreichen Sie von einem kleinen Flur aus die 3 Zimmer: helles großes Schlafzimmer mit zusätzlichen Dachflächenfenstern, helles Tageslicht Bad mit ebenfalls zusätzlichem Dachflächenfenster, ebenerdiger Dusche, ein kleineres Zimmer mit einer schönen Holzterrasse zum Dachboden. Dieser Dachboden ist mit Laminatboden ausgelegt, verfügt über ein Dreh-Kipp- Fenster und hell angelegte Wände. Dieser Raum kann als Lager,- oder Gästeraum mit begrenzter Höhe genutzt werden.

Zum Haus gehört noch eine 10m lange Doppelgarage mit Gründach. Deren hintere Tür führt zum liebevoll gestalteten, schönen Garten.

## Ausstattung

Das hübsche Haus ist Wärme gedämmt und verfügt über eine 3-fach Verglasung der Fenster. Für die Heizung und die Warmwasser Erzeugung wurde eine Luft Wasser Wärmepumpe verbaut. Im ganzen Haus liegt Fußbodenheizung. Eine 800W Photovoltaikanlage an der Südfassade trägt positiv zu den ohnehin niedrigen Unterhaltskosten bei. Die dezentrale Lüftungsanlage rundet das Bild energetisch perfekt ab.

Für eine komfortable Nutzung steht Ihnen für Waschmaschine und Trockner eine gemauerte und geflieste Erhöhung zur Verfügung.. In diesen Raum befinden sich auch alle Hausanschlüsse, darunter Glasfaser für die Datenverbindung.

Eine Satananlage ist in erreichbarer Höhe( erleichtert die Säuberung) im Gartenbereich montiert.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Die „Kolonaden“ mit ihren vielen verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sind nur 380 m Fußweg entfernt. Ebenfalls befinden sich in der Stadt mehrere Ärzte, Apotheken und sonstige Firmen. Bis zum Flughafen sind es 15km.

Für Familien mit kleinen Kindern gibt es einen Kindergarten und Grundschule in der Nachbarstr. Eine Realschule und Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs stehen sehr gut erreichbar eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof und weitere Bushaltestelle in ca. 10 Minuten Fußweg zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Haus Gartenseite



# Exposé - Galerie



Garage hinten



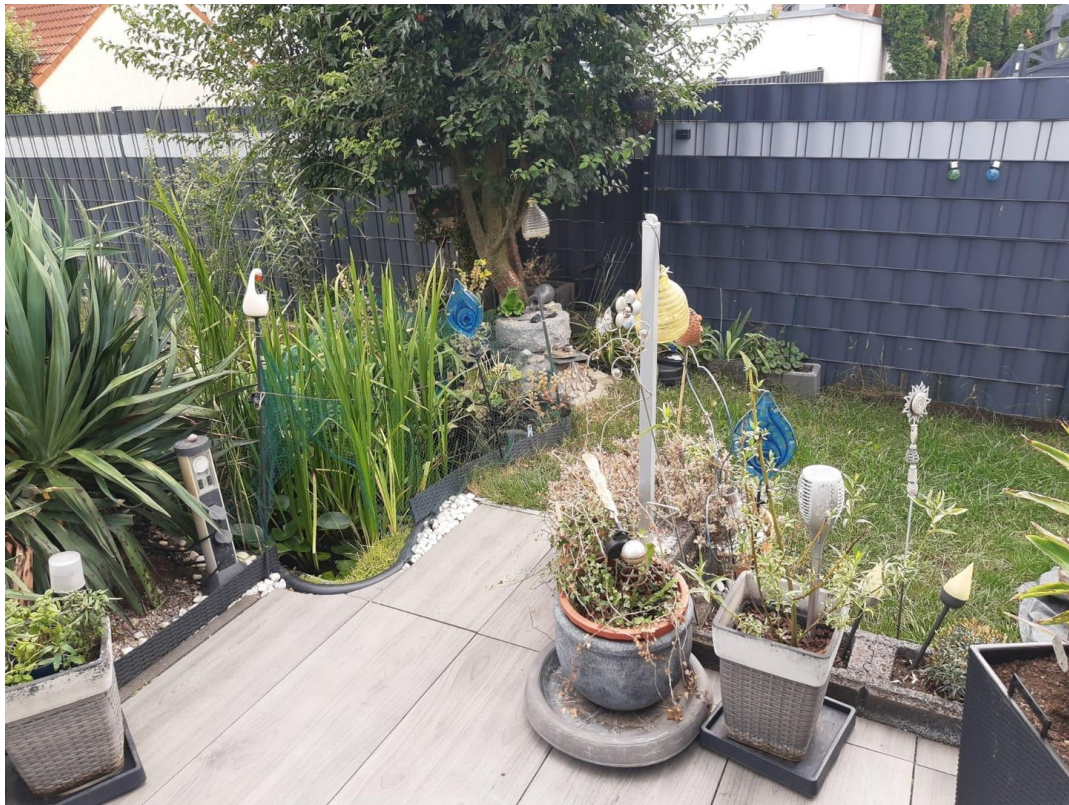
Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Garten Terasse



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Diele



Gäste WC



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Treppenaufgang



Küche



# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Gästezimmer OG



# Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum UG



Wärmepumpe UG

# Exposé - Galerie



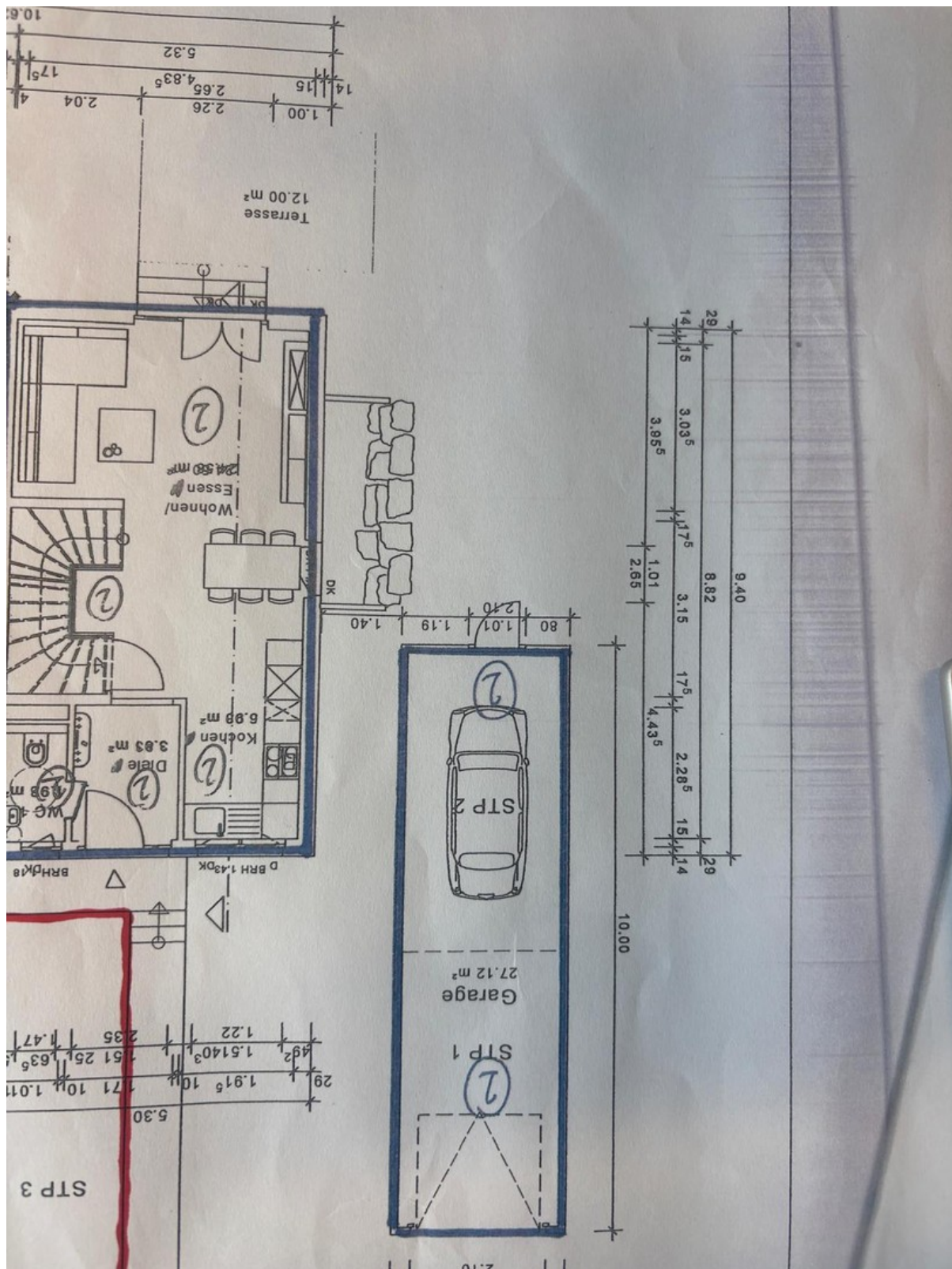
Technikraum UG



Zimmer UG

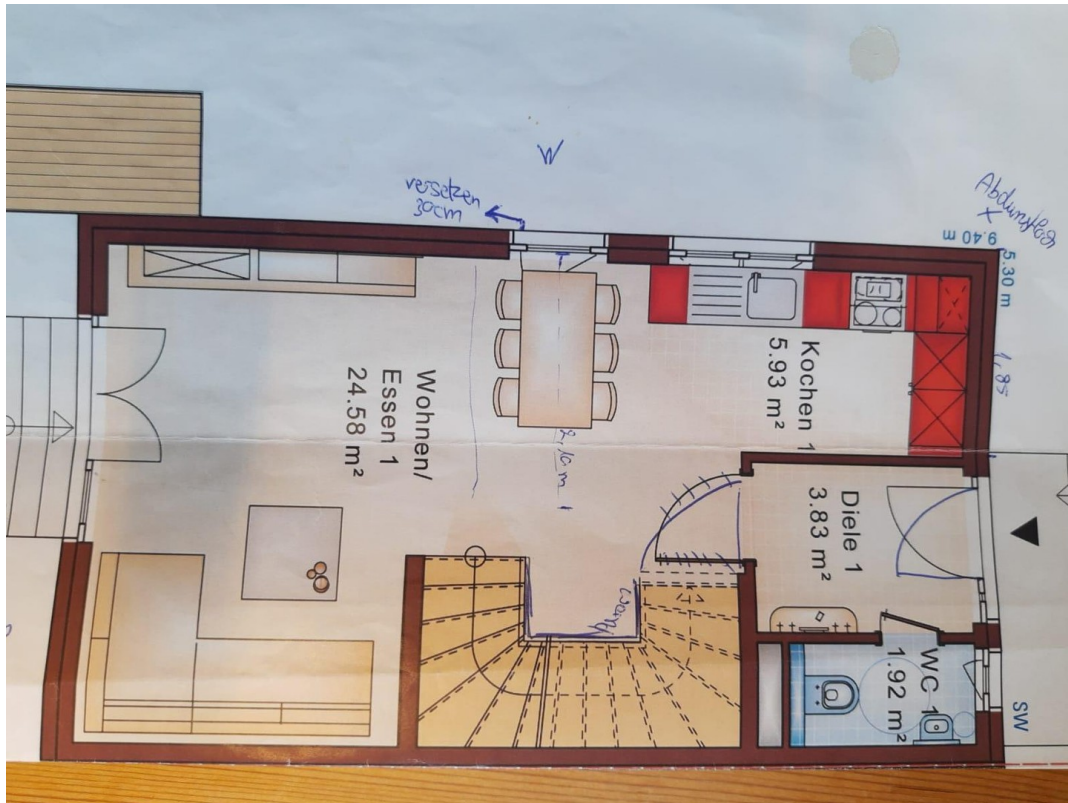


# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG, Garten, Garage

# Exposé - Grundrisse



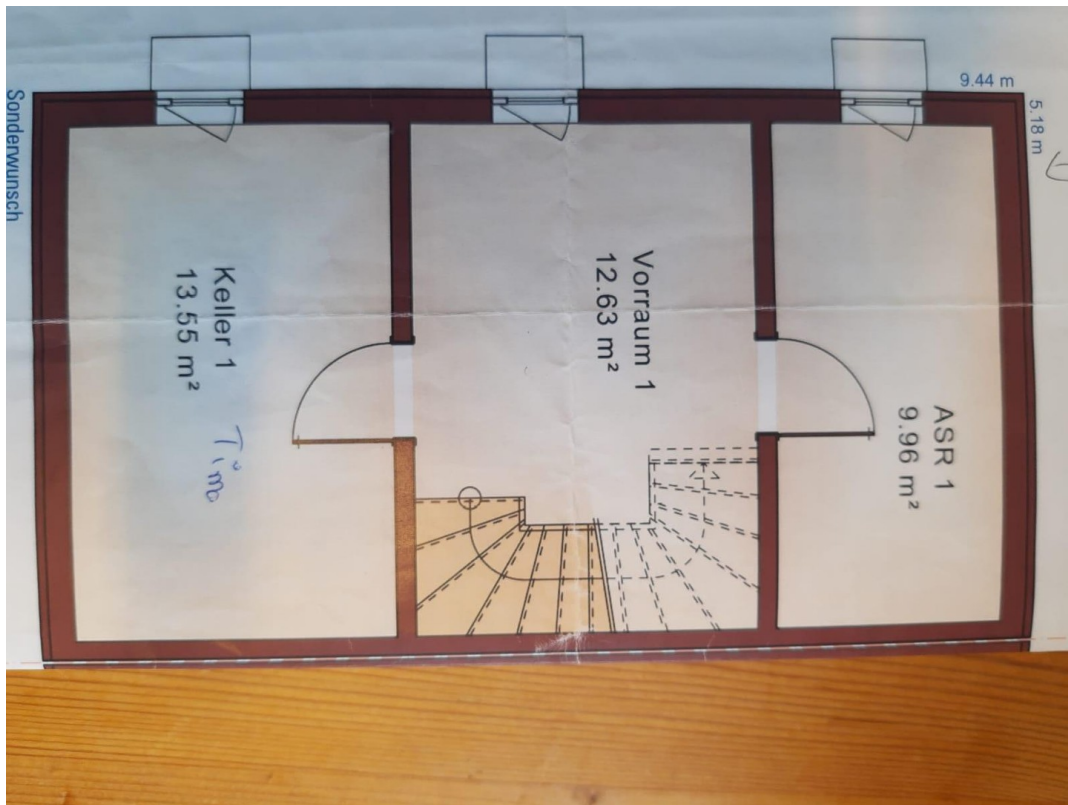
Grundriss EG



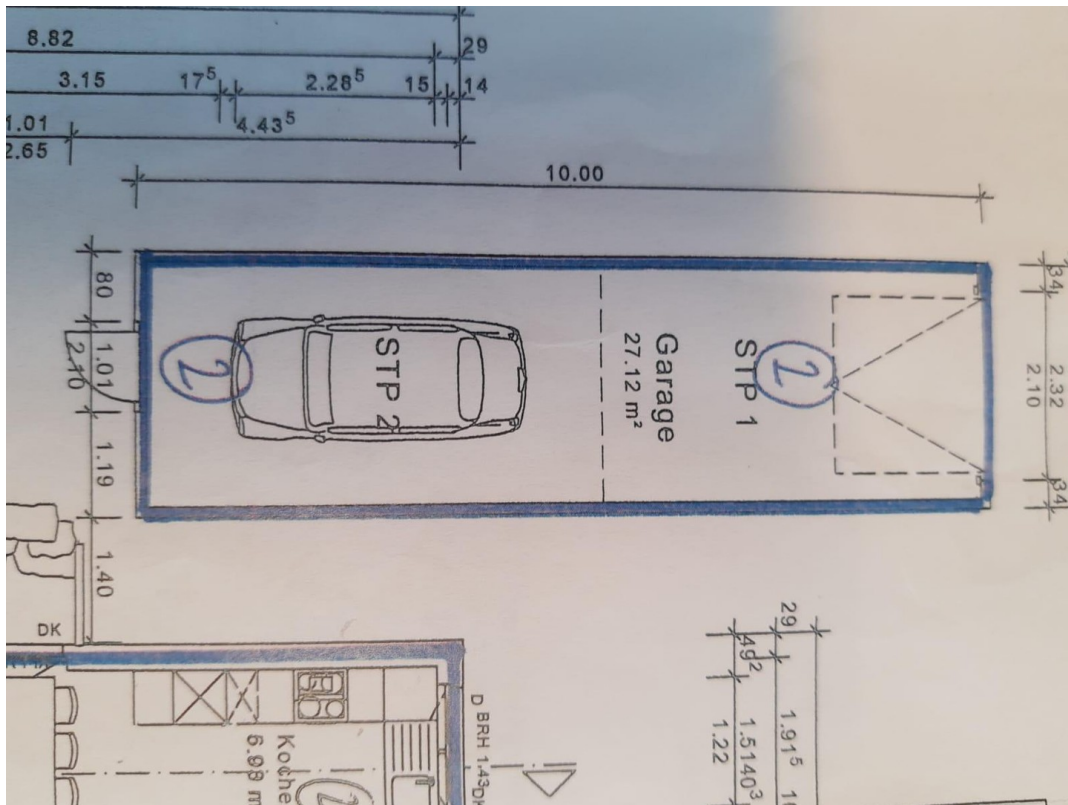
Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse

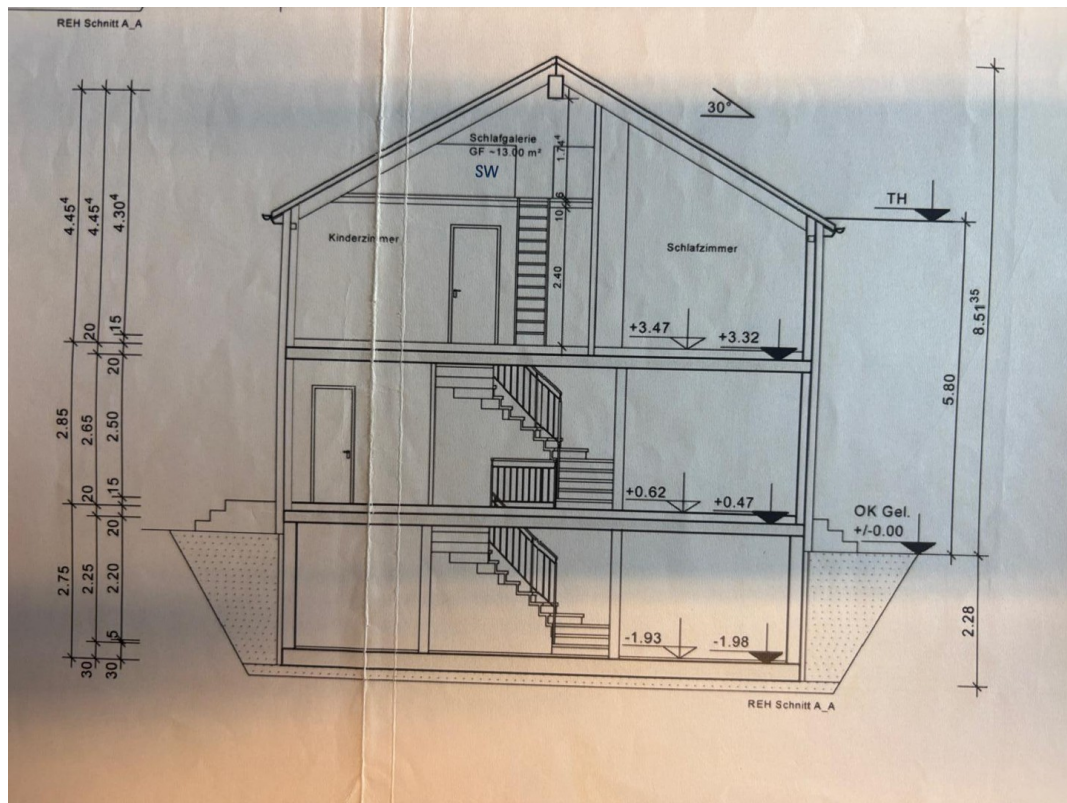


Grundriss UG



Grundriss Garage

# Exposé - Grundrisse



## Seitenansicht Hausplan



# Exposé - Anhänge

## 1. Liegenschaft

Flurstück: 338/1  
Flur: 8  
Gemarkung: Flörsheim

Gemeinde: Flörsheim am Main  
Kreis: Main-Taunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt

