

# Exposé

## Einfamilienhaus in Grünberg / Weitershain

### Provisionsfreies Einfamilienhaus mit viel Platz, Scheune & flexibler Nutzung



Objekt-Nr. OM-418996

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Philip Stumpf

Bernsfelder Straße 24  
35305 Grünberg / Weitershain  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	477,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	248,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	90,00 m²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gut gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu verkaufen – direkt von privat, ohne Maklerprovision.

Ideal geeignet als Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als attraktive Kapitalanlage zur Vermietung.

Das 1986 errichtete Haus befindet sich in baulich einwandfreiem Zustand und wurde laufend instand gehalten. Dach und Innenwände sind vollständig wärmeisoliert, was zu einem angenehmen Wohnklima beiträgt.

Die ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Etagen und bieten viel Platz für individuelle Lebenskonzepte. Der gemütlich ausgebauter Dachboden verfügt über neue Fenster sowie einen zusätzlichen großen Spitzboden mit viel Stauraum.

Das 477 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vollständig eingefriedet und pflegeleicht angelegt – ideal für Kinder und Haustiere.

Die Immobilie ist barrierefrei zugänglich und überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung:

- zwei Tageslichtbäder
- zwei separate Gäste-WCs
- Anschlüsse für Küche in allen 3 Etagen
- Garage
- drei Außenstellplätze
- Balkon und Terrasse
- pflegeleichter Garten mit Scheune

Alte Bodenbeläge, Tapeten, Küchen und Fliesen wurden bereits entfernt. Damit ist das Haus optimal vorbereitet für die individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Die hellen, großzügig geschnittenen Räume schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und laden zum Wohlfühlen ein.

Das Erdgeschoss wurde zuvor als Kindertagesstätte genutzt und kann bei Bedarf wieder gewerblich betrieben werden – ein klarer Mehrwert für Selbstständige oder Freiberufler.

Die Beheizung erfolgt über erneuerte, asbestfreie Elektrospeicheröfen sowie eine ergänzende Pelletofen-Installation im Erdgeschoss. Ein Schornstein für die Installation eines weiteren Feststoffbrennofens ist ebenfalls vorhanden.

Der Kaufpreis wurde bereits unter Berücksichtigung einer möglichen gewünschten Heizungsmodernisierung kalkuliert. Ein konkretes Angebot einer Fachfirma für eine Heizungsmodernisierung liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.

Zum Anwesen gehört eine große, gut erhaltene Scheune, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – als zusätzliche Garage, Lagerfläche, Werkstatt oder für einen späteren Ausbau.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

In ruhiger, sicherer und gut angebundener Lage an die Autobahn A5, liegt das Haus mit wunderbarer Aussicht in Weitershain. Im Ort niedergelassene Ärzte bieten eine medizinische Grundversorgung in der Nähe. Die nächste Stadt in kurzer Distanz, mit allem was man zum Leben benötigt, ist Grünberg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





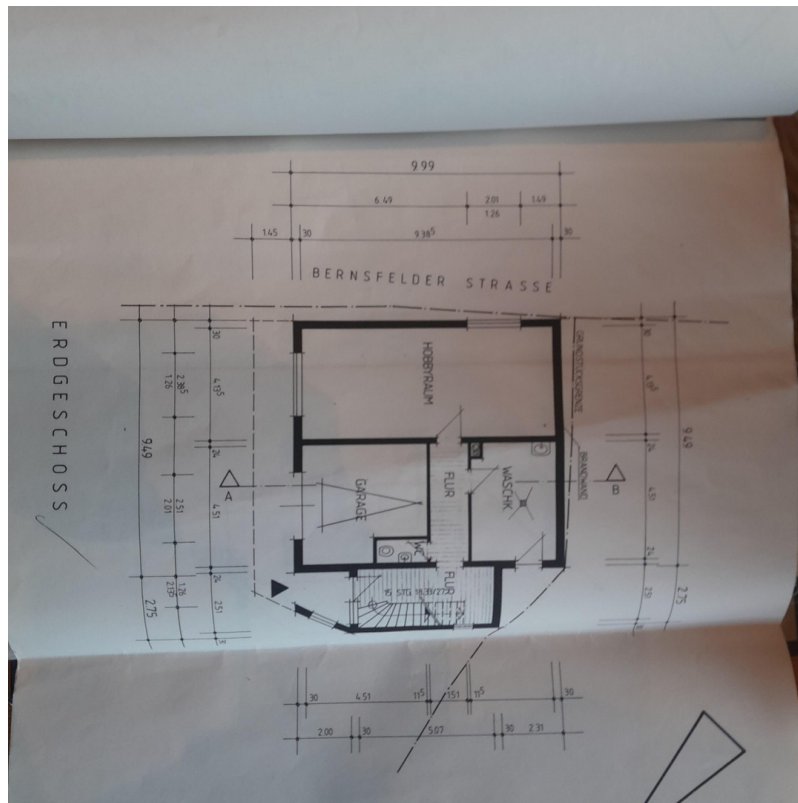
# Exposé - Galerie



<b>Erdgeschoss:</b>	<b>1. Obergeschoss</b>	<b>2. Obergeschoss</b>
Wohnzimmer: $9,29 \times 4,51 = 41,9 \text{ m}^2$	Wohnzimmer: $4,7 \times 4,5 = 21,15 \text{ m}^2$	Raum 1: $6,1 \times 6,0 = 36,6 \text{ m}^2$
Küche: $3,04 \times 4,54 = 13,8 \text{ m}^2$	Schlafzimmer: $4,7 \times 4,45 = 20,9 \text{ m}^2$	Raum 2: $3,42 \times 4,52 = 15,48 \text{ m}^2$
Badezimmer: $2,1 \times 1,6 = 3,36 \text{ m}^2$	Küche: $4,5 \times 4,45 = 20 \text{ m}^2$	Raum 3: $3,95 \times 4,52 = 17,8 \text{ m}^2$
WC: $1,57 \times 1,02 = 1,6 \text{ m}^2$	Badezimmer: $3 \times 2 = 6 \text{ m}^2$	Badezimmer: $1,7 \times 2,3 = 3,9 \text{ m}^2$
Flur: $6,89 \times 1,44 = 10,05 \text{ m}^2$ $2,86 \times 1,17 = 3,35 \text{ m}^2$	Kammer: $1,17 \times 3,05 = 3,57 \text{ m}^2$	Küche: $2,25 \times 2,2 = 4,95 \text{ m}^2$
Treppe: $3,76 \times 1,08 = 3,4 \text{ m}^2$	WC: $0,96 \times 1,83 = 1,76 \text{ m}^2$	Treppe: $4,85 \times 1,1 = 5,33 \text{ m}^2$
	Flur: $4,8 \times 1,4 = 7,2 \text{ m}^2$	
	Treppe: $4,85 \times 1,1 = 5,33 \text{ m}^2$	
Gesamt EG: $78,12 \text{ m}^2$	Gesamt 1 OG: $85,91 \text{ m}^2$	Gesamt 2. OG: $84,06 \text{ m}^2$

Eigene Messungen können ein paar  $\text{m}^2$  +- variieren.

# Exposé - Galerie



## Exposé - Galerie

