

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kirchhain

### Einfamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten, Scheune und großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-421428

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **365.000 €**

35274 Kirchhain  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1951	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	920,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	118,89 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten, Scheune und großem Grundstück

Zum Verkauf steht ein umfassend modernisiertes Einfamilienhaus (Baujahr 1951) auf einem ca. 920 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einer Vielzahl an Apfelbäumen in Kirchhain-Niederwald. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert – u. a. Dach, Dämmung, Fenster (2-Fach-Verglasung), Türen/Haustür, Bäder, Elektrik sowie Wasserleitungen. Die Beheizung erfolgt über eine Infrarot-Elektroheizung; die Warmwasserbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer. Der Energieausweis wird aktuell angefertigt.

Das Haus umfasst zwei voneinander getrennte Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 118,89 m<sup>2</sup>:

1. Obergeschoss: ca. 62,47 m<sup>2</sup>, 3-ZKB:

Wohnen ca. 15,30 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 12,24 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer ca. 11,25 m<sup>2</sup>

Küche ca. 14,97 m<sup>2</sup>

Bad ca. 3,50 m<sup>2</sup>

Flur ca. 8,16 m<sup>2</sup>

Das Bad verfügt über Fenster und ist mit Dusche ausgestattet. Einbauküche vorhanden (verbleibt).

2. Obergeschoss: ca. 56,49 m<sup>2</sup>, 2-ZKB:

Wohnen/Essen ca. 23,25 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 12,76 m<sup>2</sup>

Küche ca. 10,39 m<sup>2</sup>

Bad ca. 1,55 m<sup>2</sup>

Flur ca. 8,54 m<sup>2</sup>

Das Bad verfügt über Fenster und ist mit Badewanne ausgestattet. Einbauküche vorhanden (verbleibt).

Beide Wohnungen haben getrennte Stromzähler. Als grober Richtwert liegen die monatlichen Kosten für Heizung (Infrarot) inkl. Haushaltsstrom in der vermieteten Einheit (2.OG) bei ca. 140€ (verbrauchsabhängig).

Das Erdgeschoss ist als voll unterkellertes Kellergeschoss ausgeführt und bietet vielfältige Nutzflächen als Werkstatt- und Lagerräume. Vorhanden sind ein eingebauter kleiner Safe sowie Regalsysteme. Zusätzlich besteht die Option, ein weiteres Bad auszubauen (aktuell nicht ausgebaut/ausgestattet). Vom Kellergeschoss gibt es einen direkten Gartenzugang über eine Kellertür.

Vermietung/Übergabe:

Das 2. Obergeschoss ist aktuell vermietet (Nettokaltmiete 650 €) bis 31.01.2026. Das 1. Obergeschoss wurde bisher selbst genutzt.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Privatverkauf – keine Käuferprovision.

**Lage**

Lage

Das Objekt befindet sich im Kirchhainer Stadtteil Niederwald, in ruhiger Wohnlage am Ortsrand. Die Nachbarschaft ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die Erschließung ist vollständig (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation). Parkmöglichkeiten sind komfortabel: Stellplätze im Hof sowie zusätzliches Parken an der Straße sind problemlos möglich

**Infrastruktur**

Supermarkt/Bäcker, Kita/Schule sowie Ärzte und Apotheke befinden sich innerhalb von ca. 5 km im nahegelegenen Kirchhain. Direkt im Ort stehen eine Grundschule sowie Spielplätze zur Verfügung.

**Anbindung**

Die Universitätsstadt Marburg ist in kurzer Distanz erreichbar (Fahrstrecke ca. 11 km). Auch die Universitätsstadt Gießen liegt in komfortabler Pendeldistanz (Fahrstrecke ca. 40 km). Verkehrstechnisch besteht eine schnelle Anbindung an die B62 (ca. 2 km) und die B3 (ca. 7 km); die A5 (AS Homberg/Ohm) liegt in ca. 30 km Entfernung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Innenhof mit Scheune



Gartenansicht von Kellertür



# Exposé - Galerie

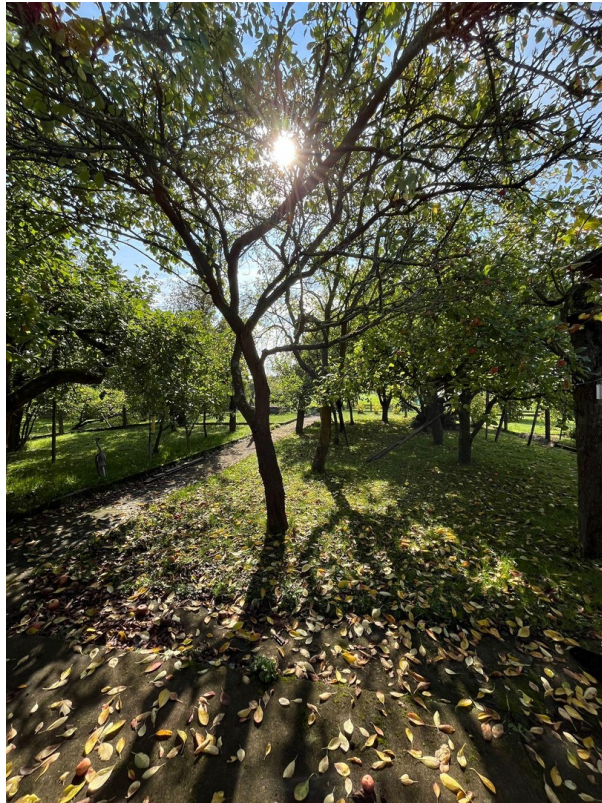


Hausansicht vom Garten



Garage

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenhaus



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangstür



1.OG Küche

# Exposé - Galerie



1.OG Küche



1. OG Bad



# Exposé - Galerie



1.OG Bad



1.OG Wohn-/Essbereich



# Exposé - Galerie



1.OG Wohn-/Essbereich

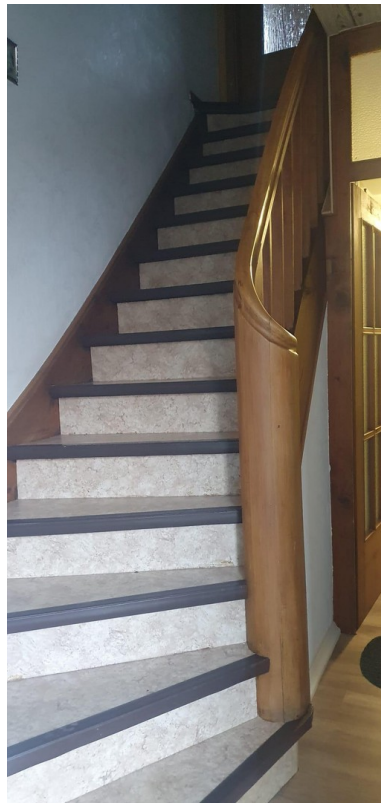


1.OG Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer



Treppenhaus zu 2. OG

# Exposé - Galerie



2. OG Küche



2. OG Küche mit Essbereich



# Exposé - Galerie



2. OG Wohnzimmer



2. OG Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



2. OG Wohnzimmer



Durchgang Wohnzimmer zu Küche

# Exposé - Galerie

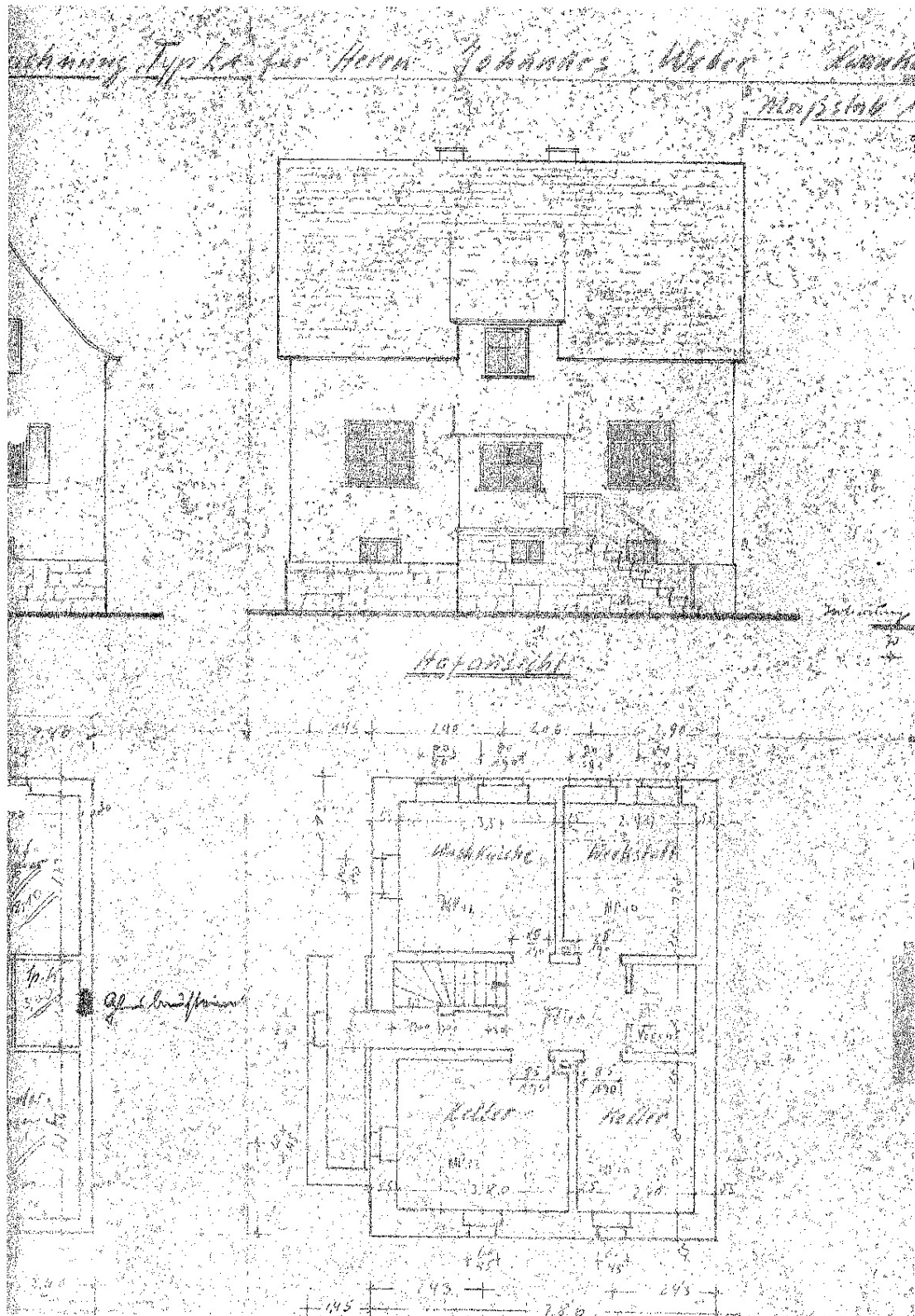


2. OG Bad mit Badewanne

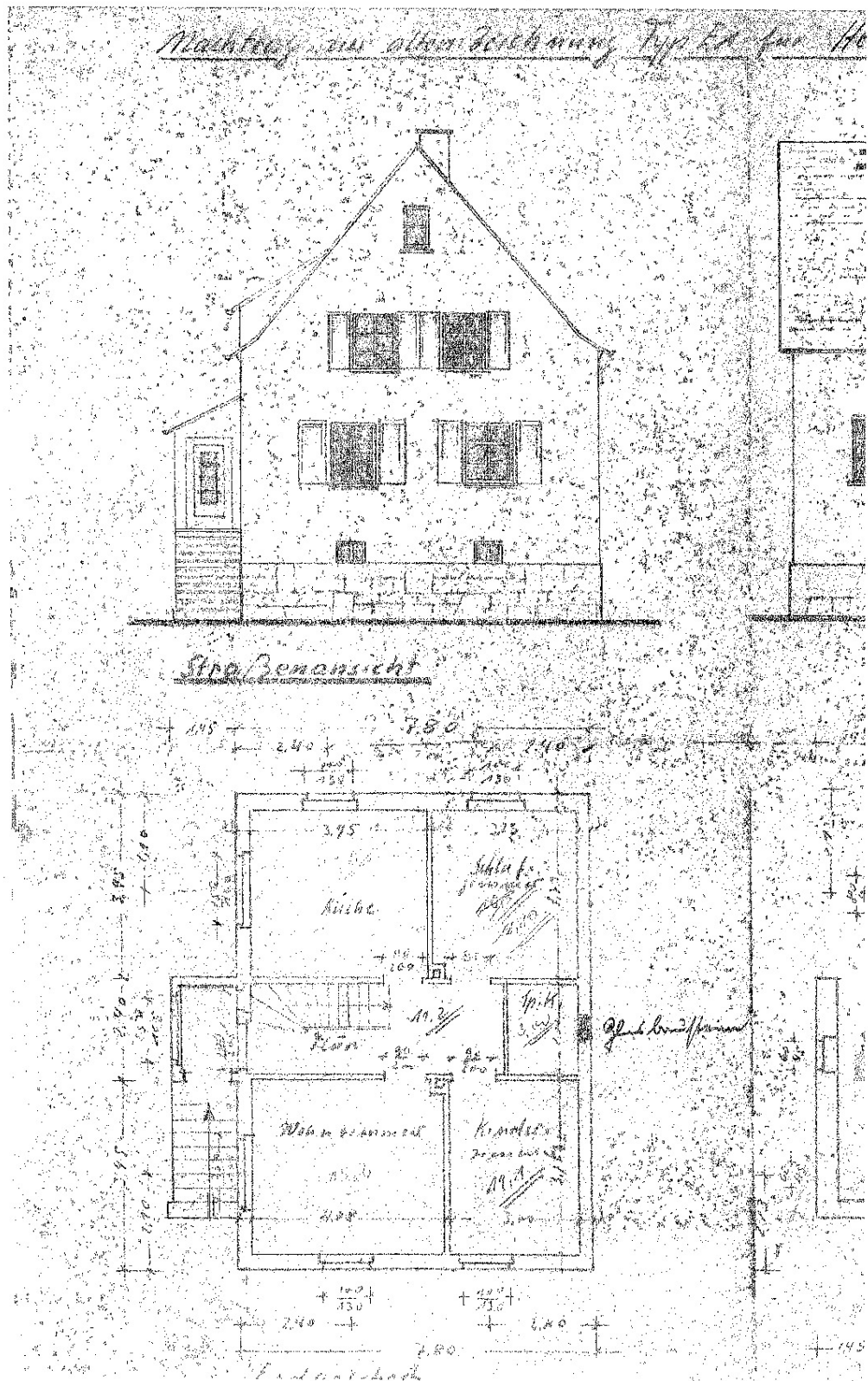


2. OG Bad

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

