

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 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	118,89 m ²	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 m² 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 m²:

1. Obergeschoss: ca. 62,47 m², 3-ZKB:

Wohnen ca. 15,30 m²

Schlafzimmer ca. 12,24 m²

Kinderzimmer ca. 11,25 m²

Küche ca. 14,97 m²

Bad ca. 3,50 m²

Flur ca. 8,16 m²

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

2. Obergeschoss: ca. 56,49 m², 2-ZKB:

Wohnen/Essen ca. 23,25 m²

Schlafzimmer ca. 12,76 m²

Küche ca. 10,39 m²

Bad ca. 1,55 m²

Flur ca. 8,54 m²

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

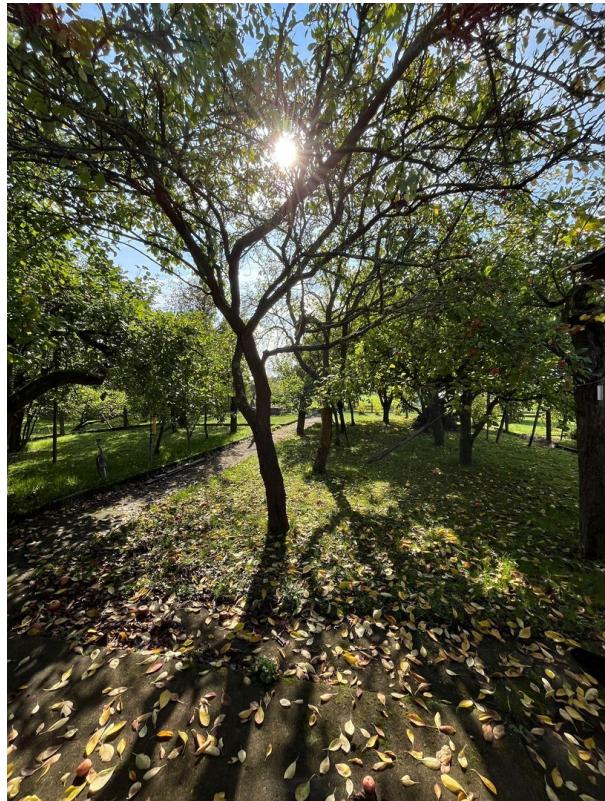


Hausansicht vom Garten



Garage

Exposé - Galerie



Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie

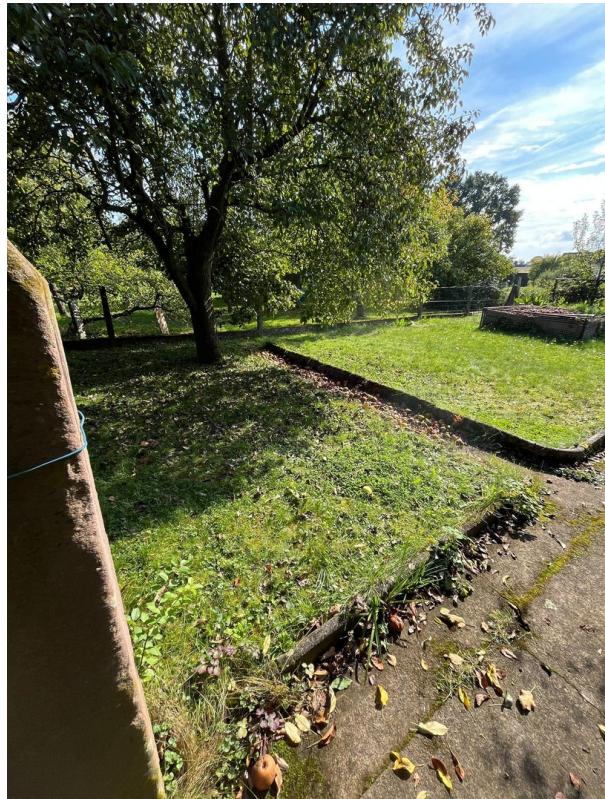


Garten



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

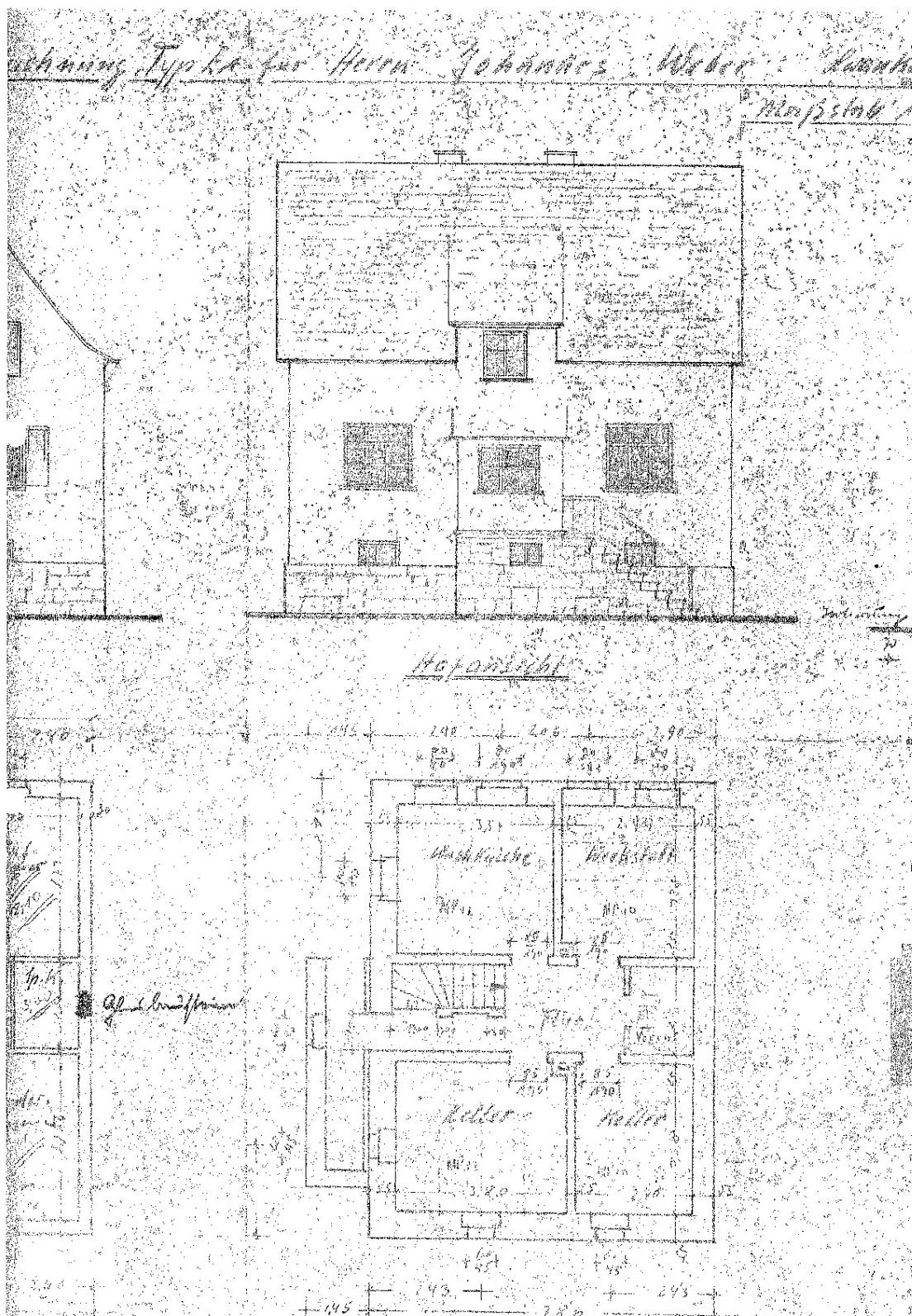


2. OG Bad mit Badewanne

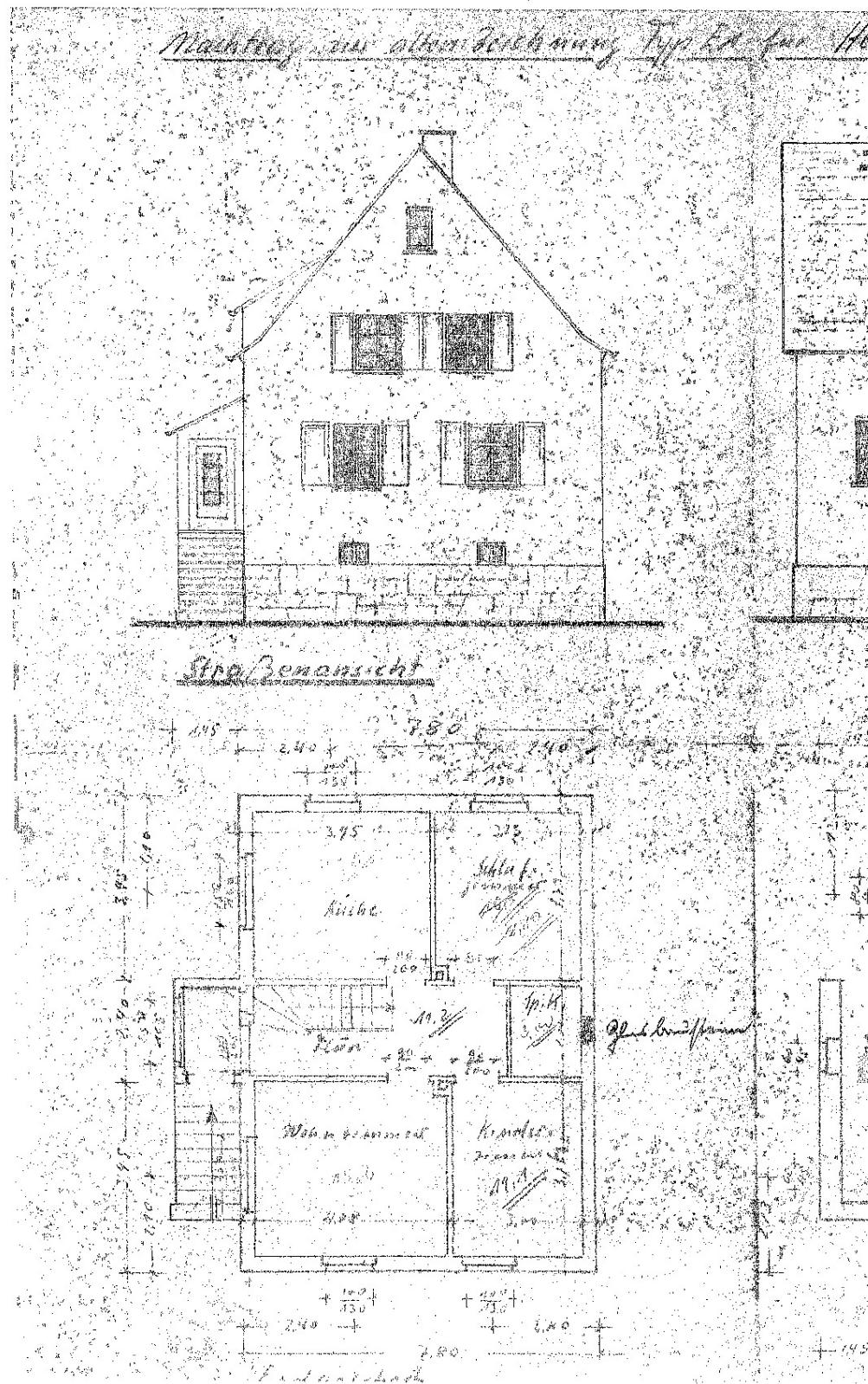


2. OG Bad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

