

# Exposé

## Reihenhaus in Egelsbach

**Wohnraumwunder in Egelsbach: XXL modernes Wohnen  
– Energieklasse A – Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-423416

**Reihenhaus**

Verkauf: **729.000 €**

An der Molkeswiese 4  
63329 Egelsbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	198,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	93,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das atmet. Ein Ort, der inspiriert. Willkommen in Ihrem neuen Kapitel.

### DIE PHILOSOPHIE DES HAUSES

Vergessen Sie Standard. Dieses 2014 errichtete Reihennittelhaus ist weit mehr als nur ein Wohngebäude – es ist ein Statement für anspruchsvolles Leben. Hier verschmelzen klare architektonische Linien, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Lichtkonzept zu einer Einheit, die Geborgenheit und Freiheit zugleich ausstrahlt.

### DETAILS

#### Das Investment

- Kaufpreis: 729.000 €
- Provision: Provisionsfrei für den Käufer
- Vermarktungsart: Kauf (Wohnen)

#### Raum & Fläche

- Wohnfläche: 170m² nach DIN, 210 m² insgesamt ausgebaut! (Großzügigkeit auf 3 Ebenen)
- Zimmer: 4 (davon 3 flexible Schlafbereiche)
- Kellerstudio voll ausgebaut
- Grundstück: 191 m² (optimal genutztes Gartenidyll)

#### Technik & Ausstattung

- Baujahr: 2014 (Neuwertiger Zustand)
- Energie: Effiziente Gas-Brennwerttechnik (Klasse A, 49,10 kWh/m²a)
- Konnektivität: DSL, Glasfaseranschluss vorhanden | Kabel- & Sat-TV
- Extras: Terrassenüberdachung mit Voll-Beschattung & Lichtsystem
- Wallboxanschluss am Haus

#### Mobilität & Lage

- Parken: 2 PKW-Außenstellplätze direkt am Haus
- Bildung: Grundschule ca. 1,2 km | Kita ca. 1,4 km | Gymnasium ca. 5,3 km

---

### HIGHLIGHTS & ARCHITEKTUR

Licht als Lebenselixier: Große bodentiefe, dreifach verglaste Fenster fluten die Räume in allen Etagen mit natürlichem Licht. Edle Feinsteinzeugfliesen ziehen sich als stilvoller roter Faden durch das gesamte Haus und unterstreichen das exklusive Ambiente.

Kulinarik & Kommunikation: Die moderne Design-Küche mit ihrer zentralen Kochinsel ist das Herzstück des offenen Wohnbereichs – ein Ort, der zum Kochen und Verweilen mit Freunden einlädt.

Ihre private Spa-Oase: Das stilvoll ausgestattete Hauptbadezimmer mit freistehender Badewanne vermittelt echte Spa-Atmosphäre. Ein zweites Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC runden das komfortable Angebot ab.

Das Studio unter den Sternen: Ein besonderes Highlight ist das großzügige Dachstudio im ausgebauten Dachgeschoss – ideal als inspirierendes Home-Office, Spielzimmer oder privater Rückzugsort.

Garten-Lounge & Potenzial: Genießen Sie laue Abende auf der großen, überdachten Terrasse mit Blick in Ihren ca. 93 m<sup>2</sup> großen, grünen Garten, der viel Privatsphäre bietet.

Zusätzlicher Clou: Der voll ausgebaute Keller (aktuell als Kosmetikstudio genutzt) bietet flexiblen Raum für Business oder Hobbys.

## Ausstattung

### Bauweise & Energetik

Baujahr: 2014 (neuwertiger Zustand).

Energieeffizienz: Klasse A (sehr niedriger Primärenergiebedarf von 49,10 kWh/m<sup>2</sup>a).

Heiztechnik: Effiziente Gas-Brennwerttechnik.

Fenster: Hochwertige 3-fach Verglasung, durchgehend bodentief für maximale Lichtausbeute.

### Innenausstattung & Design

Bodenbeläge: Einheitliche, hochwertige Feinsteinzeugfliesen im gesamten Haus (schafft ein großzügiges, fließendes Raumgefühl).

Küche: Offener Koch- und Essbereich mit moderner Design-Kochinsel als kommunikatives Zentrum.

Wohnbereich: Großzügiger, lichtdurchfluteter Grundriss mit direktem Zugang zur Terrasse.

### Sanitär & Wellness

Hauptbadezimmer: Exklusive Spa-Ausstattung mit freistehender Badewanne und begehrter XXL-Dusche.

Zweitbad: Zusätzliches vollwertiges Badezimmer vorhanden.

Gäste-WC: Separates, großzügig geschnittenes Gäste-WC.

### Flächennutzung & Besondere Räume

Dachstudio: Voll ausgebautes, großzügiges Studio (ideal für Home-Office oder Hobby).

Untergeschoss: Voll unterkellert; aktuell als Studio ausgebaut (z.B. für Kleingewerbe wie Kosmetik oder Hobby nutzbar).

Zimmeranzahl: 4 Zimmer, davon 3 flexible Schlafbereiche (davon eins als komplettes Dachstudio).

Zusätzliches Potenzial: Das weitläufige Kinderzimmer und das Dachstudio ermöglichen eine flexible Grundrissgestaltung mit weiteren Zimmern. Zudem kann die Galerie im Dachbereich optimal als Lagerfläche umgenutzt werden.

### Außenbereich & Garten

Terrasse: Überdacht für wetterunabhängige Nutzung.

Beschattung: Hochwertige elektrische Doppelmarkisen inkl. integriertem Lichtsystem. Zusätzlich bodentief ausfahrbare Frontmarkisen.

Garten: Ca. 93 m<sup>2</sup> privater Gartenanteil (Gartenidyll).

Grundstück: Insgesamt ca. 191 m<sup>2</sup>, optimal ausgenutzt.

### Technik & Konnektivität

Internet: Zukunftssicher durch DSL- und Glasfaseranschluss ab Keller.

Medien: Kabel- und Satelliten-TV Anschlüsse.

E-Mobilität: Eigene Wallbox direkt am Haus vorhanden.

Parken: 2 PKW-Außenstellplätze unmittelbar am Objekt.

Hinweis für Interessenten: Da der Verkauf provisionsfrei direkt von Privat erfolgt, sparen Sie über 30.000 € an Maklergebühren.

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Bilder und Zahlen können vieles beschreiben, aber Atmosphäre muss man fühlen. Wir laden Sie herzlich ein, die besondere Energie dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung zu erleben.

WICHTIG: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur bei Vorliegen eines Finanzierungsnachweises oder eines entsprechenden Eigenkapitalnachweises durchführen können.

## Lage

DIE LAGE: VERNETZT & IDYLLISCH

In Egelsbach genießen Sie eine exzellente Infrastruktur in direkter Nähe:

- Kindergarten: nur ca. 1,4 km entfernt.
- Schulen: Grundschule in ca. 1,2 km Entfernung.
- Anbindung: Erstklassig vernetzt innerhalb der Metropolregion.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Draufsicht



# Exposé - Galerie



Eingang



Übergang Eingang zu Küche

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 2



# Exposé - Galerie



Offene Essecke



Übergang Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Großes Bad



Freistehende Badewanne

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 Ansicht 1



Kinderzimmer 1 Ansicht 2



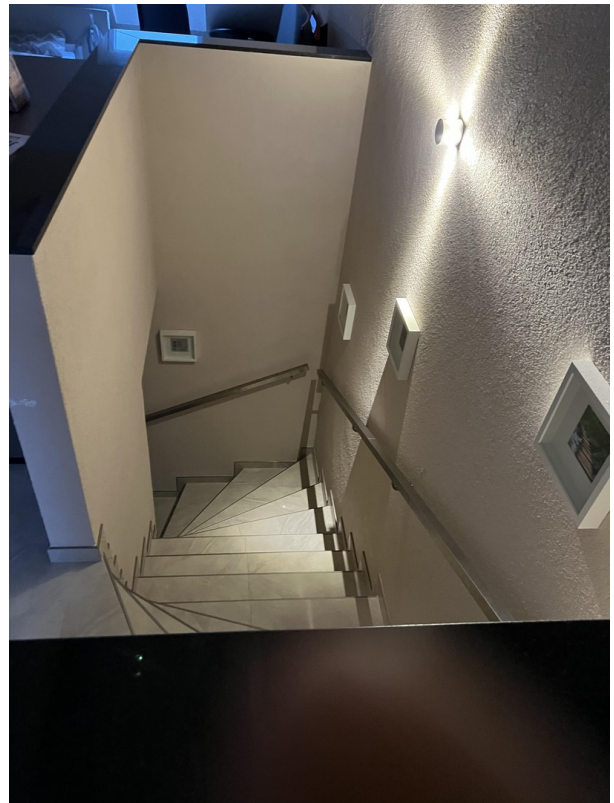
# Exposé - Galerie



Großes Kinderzimmer



Treppe Dachstudio von unten



reppe Dachstudio von oben

# Exposé - Galerie



Dachstudio Ansicht 1



Dachstudio Ansicht 2



# Exposé - Galerie



Bad im Dachstudio



Treppe runter Kellerstudio 1

# Exposé - Galerie



Treppe runter Kellerstudio 2



Kellerstudio



# Exposé - Galerie



Großes Gäste-WC



Terrasse mit Überdachung

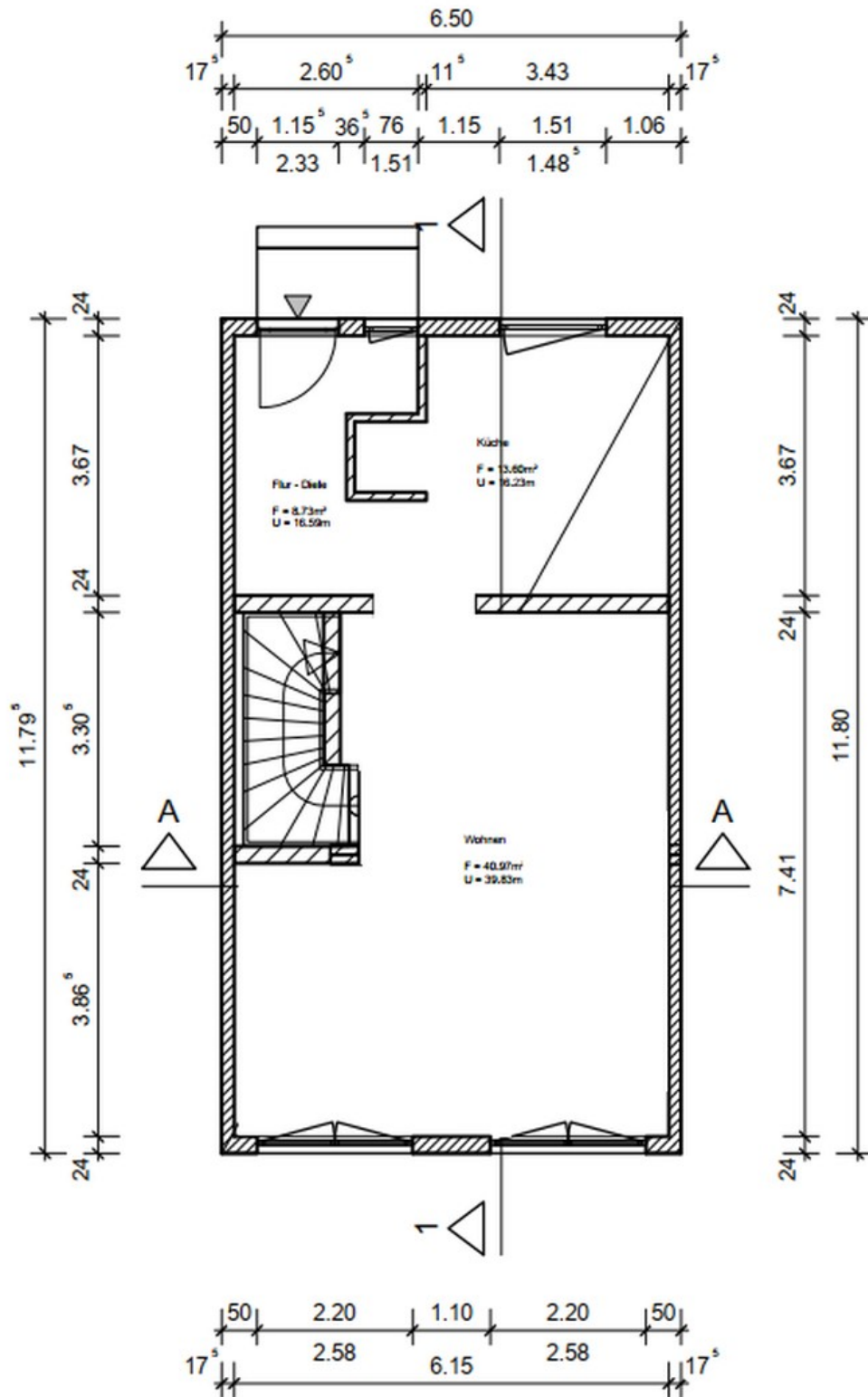
# Exposé - Galerie



Terrasse abends

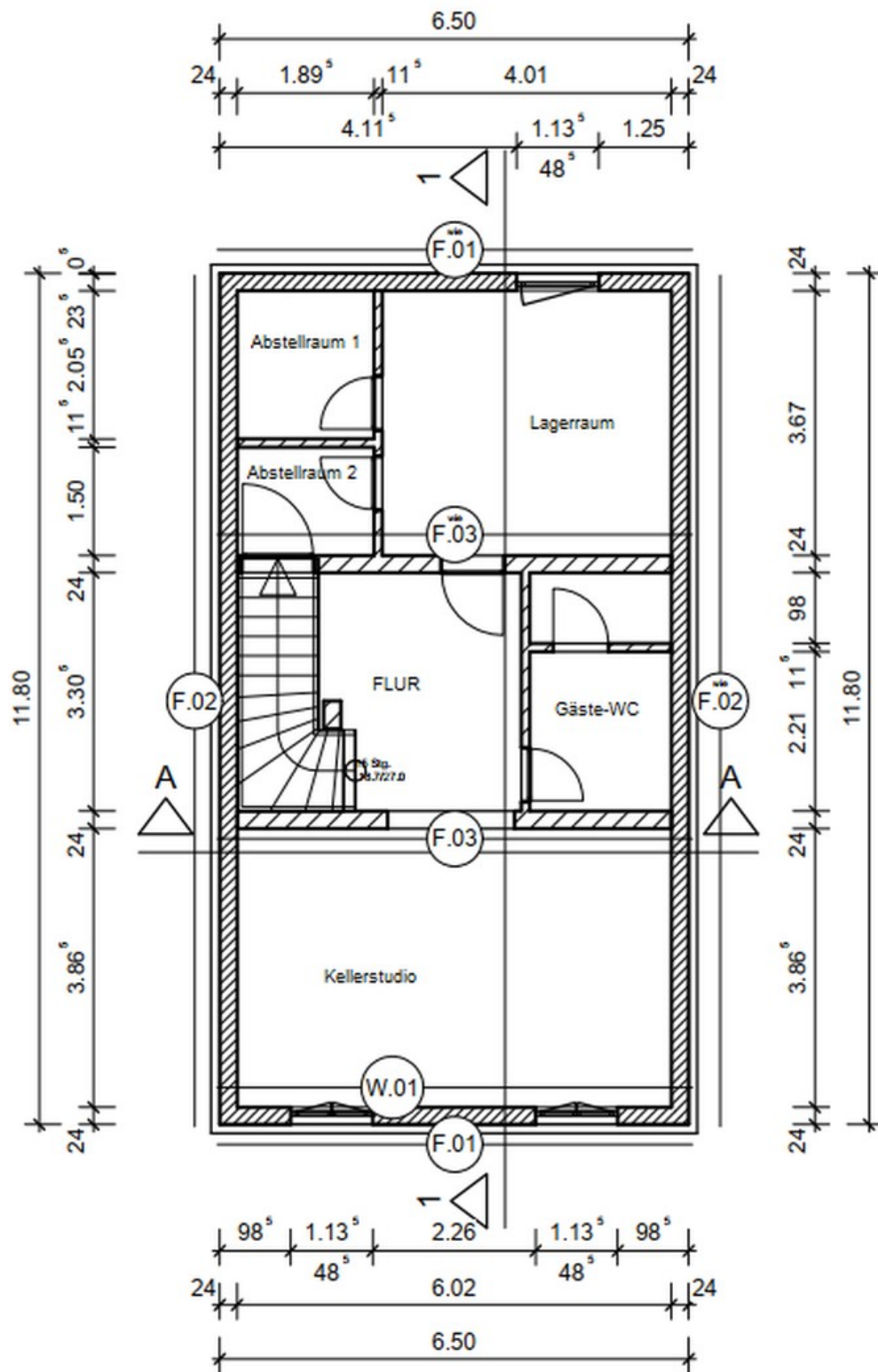


# Exposé - Grundrisse



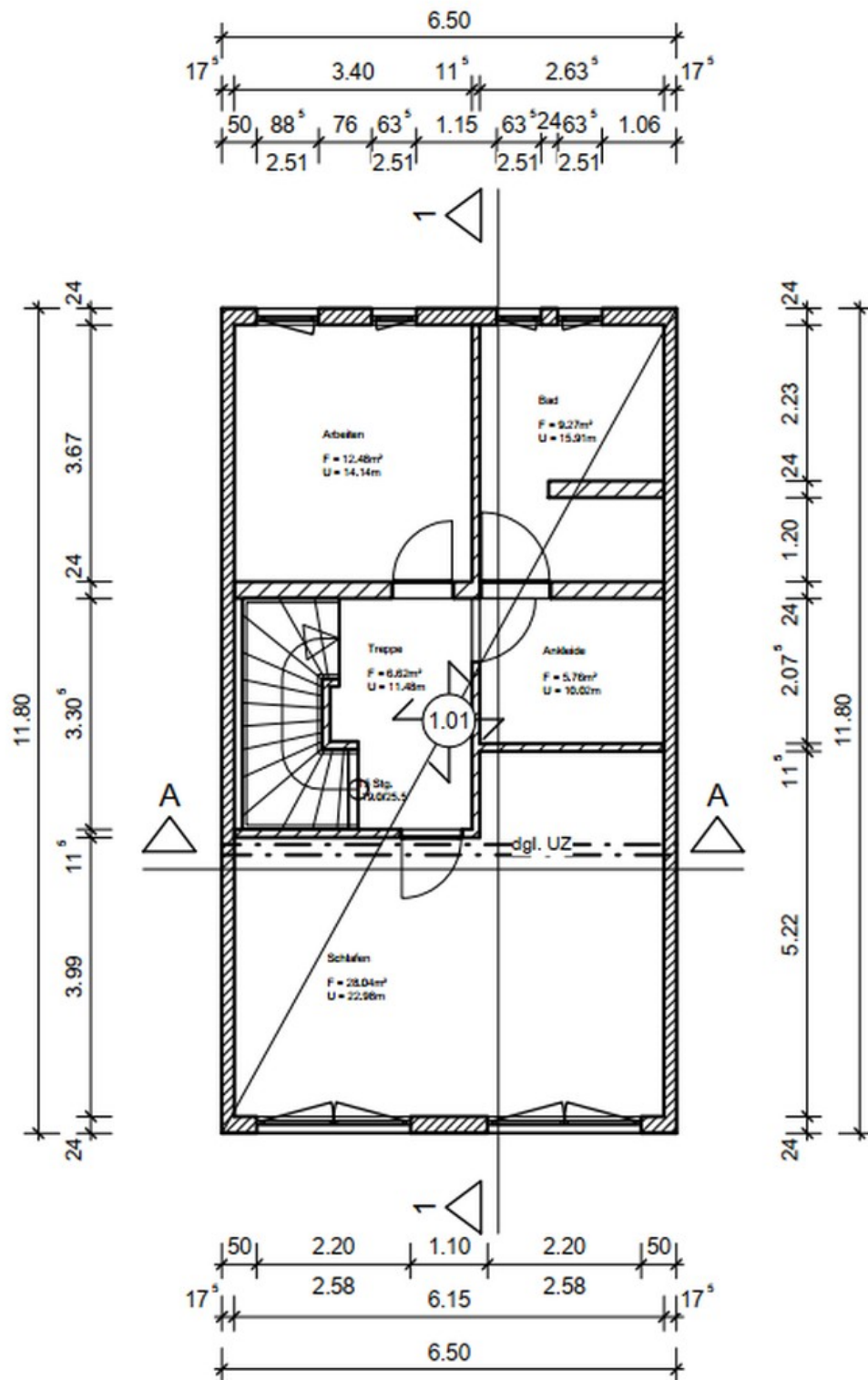
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



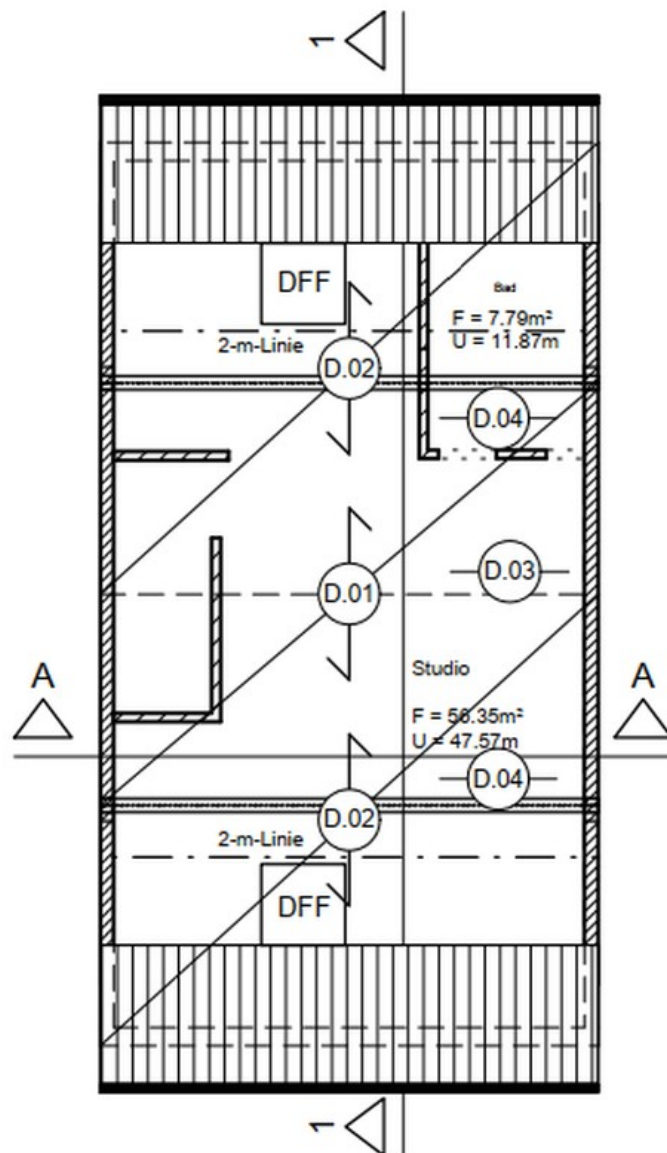
Kellerstudio mit Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

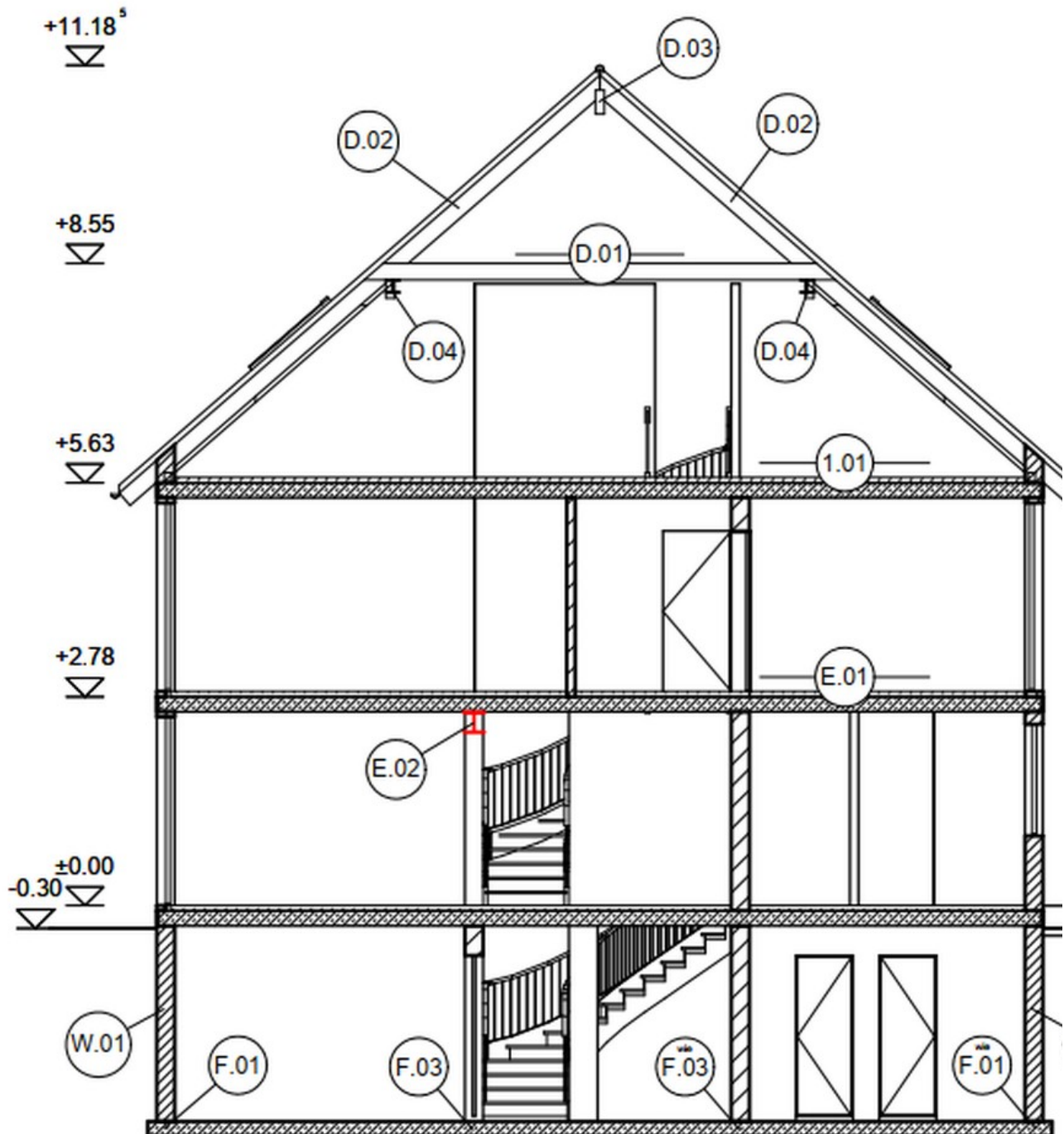
# Exposé - Grundrisse



Dachstudio mit Bad u. Galerie



# Exposé - Grundrisse



Seitliche Ansicht