

Exposé

Doppelhaushälfte in Bad Grund ZFH/DHH/Mehrgenerationenhaus



Objekt-Nr. OM-431848

Doppelhaushälfte

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Vanessa Wedekind

37539 Bad Grund
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1916
Grundstücksfläche	1.100,00 m²
Etagen	2
Zimmer	7,50
Wohnfläche	262,00 m²
Nutzfläche	140,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Badezimmer	3
Garagen	1
Stellplätze	3
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus in Badenhausen kann auch gut als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Es handelt sich um ein Fachwerkhaus, BJ ca.1900 mit Anbau von BJ 1962 und Grundrissänderung BJ 1975. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca.262m², von denen sich ca. 146m² auf das Erdgeschoss verteilen, und die verbleibenden ca. 116m² auf das Obergeschoss, ohne Schrägen. Das Dachgeschoss kann noch vollständig ausgebaut werden. An Nutzfläche stehen weitere ca. 140m² zur Verfügung (5 Kellerräume ca. 85m², Doppelgarage ja.33m², Schuppen ca.9m², Holzschuppen ca.3m² und ein Gewölbekeller ca.10m². Vom Wohnzimmer des EG geht es direkt auf die ca. 60m² große Terrasse mit 90/45/3cm Keramikfliesen, Glasumrandung, elektrischer Markise aus 2022/2023 und Außenkamin. Die Küche im Erdgeschoss hat eine separate Abstellkammer und ist mit einer Verbindungstür ins Esszimmer ausgestattet. Das Haus wurde regelmäßig instandgehalten und ist in den letzten 14 Jahren bis auf das Dach komplett saniert+ modernisiert wurden, inkl. Türen, Heizkörpern, Bodenbelegen, Fenstern inkl. Rollläden zum Teil elektrisch, Innenkamin, Bädern, Heizung, Einbauküchen, Elektrik, Wasserleitungen, Garage inkl. Dach+ Sektionaltor, der Hof ist neu gepflastert, Sicherheitshaustüren vorne und am Seiteneingang, Dämmung des Altbau, die Fassade wurde komplett verputzt und gestrichen, die Kellertreppe erneuert sowie die komplette Drainage um Keller/Terrasse inkl. neuer Kellerfenster. Die Dachkehle und der First sind ebenfalls aus 2024, sowie ein neues Velux Dachgeschossfenster= Ausstieg Schornsteinfeger.

Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung und einen Spiegelhandtuchheizung sowie integrierten Downlights.

Vom Seiteneingang gelangt man in die separate Wohnung im Obergeschoss mit ca.70m² und einem Badezimmer mit Dusche und Badewanne aus 2021. Zusätzlich dürfen die 3 Öfen im Haus weiter genutzt werden. Für das 614qm Rasengrundstück ist ein Mähroboter vorhanden. Der Energieausweis "F" liegt vor. Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Doppelgarage/Hof



Seitenansicht



Seitenansicht

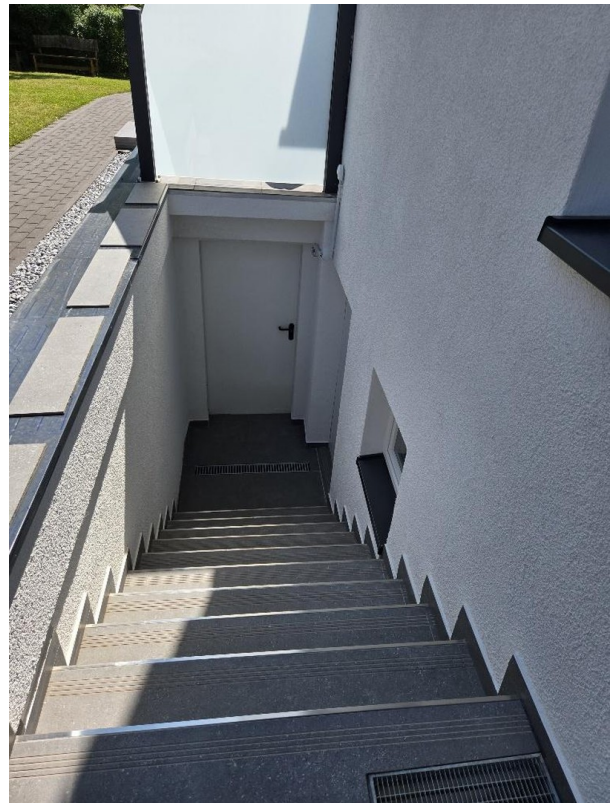
Exposé - Galerie



Rückenansicht

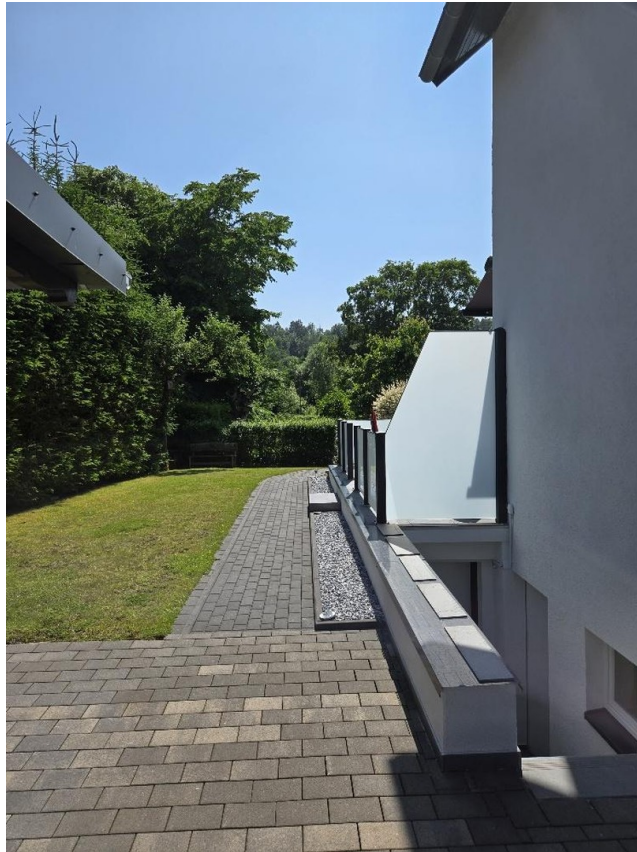


Schuppen an der Garage



Treppe Keller

Exposé - Galerie



Gartenweg



Terrasse/Außenkamin

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Flur EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG

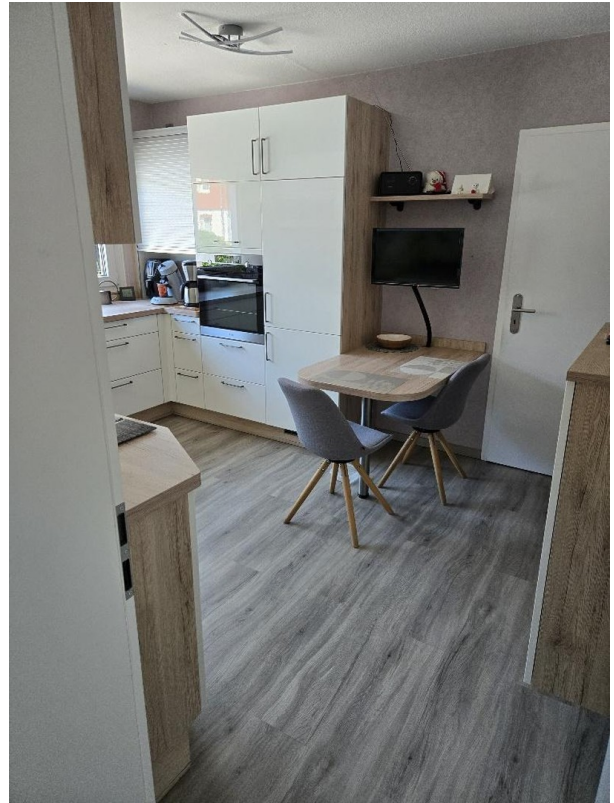


Bad EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

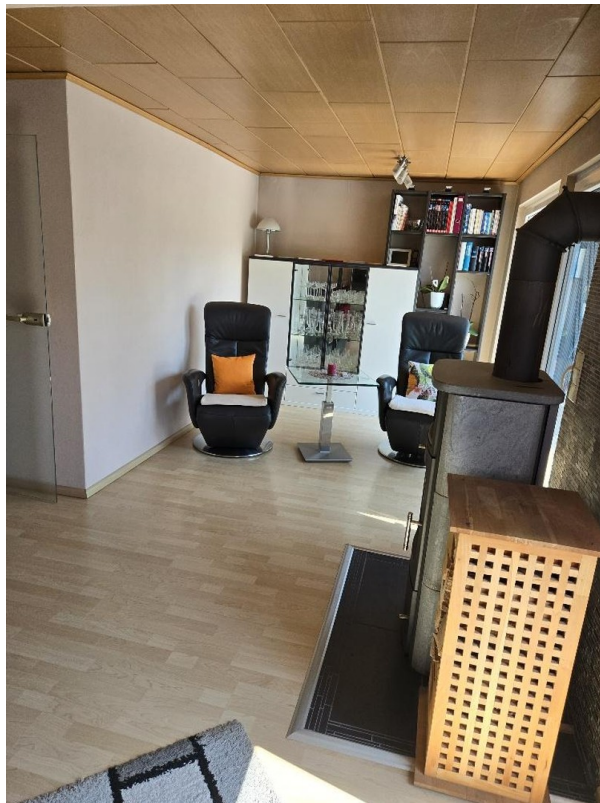


WHZ EG

Exposé - Galerie



WHZ EG

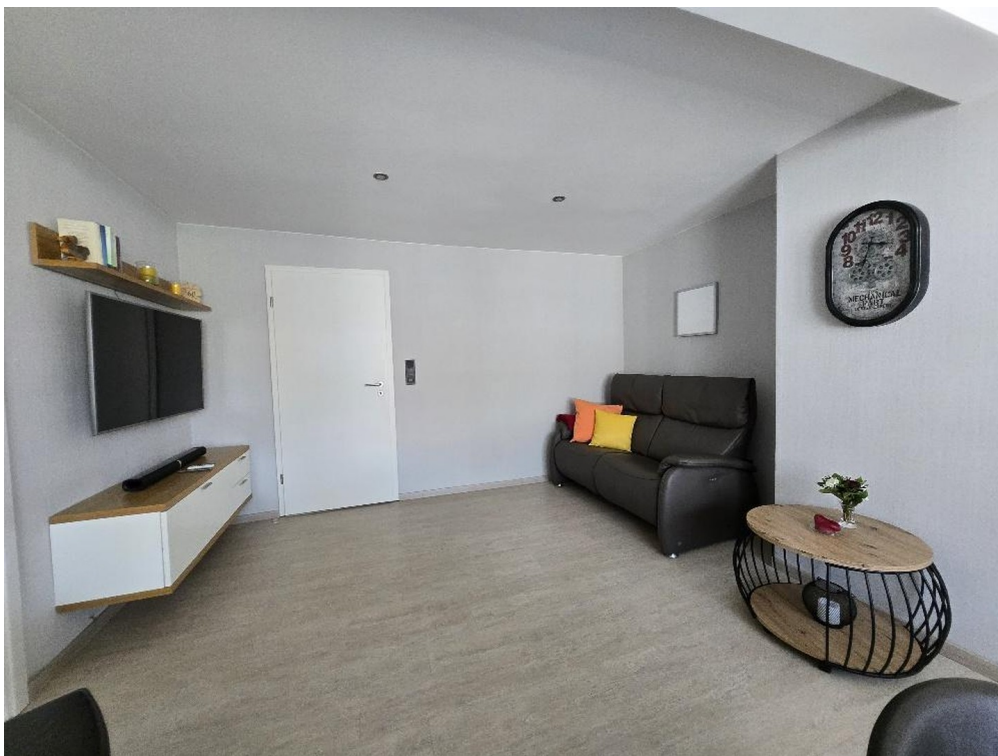


WHZ EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG

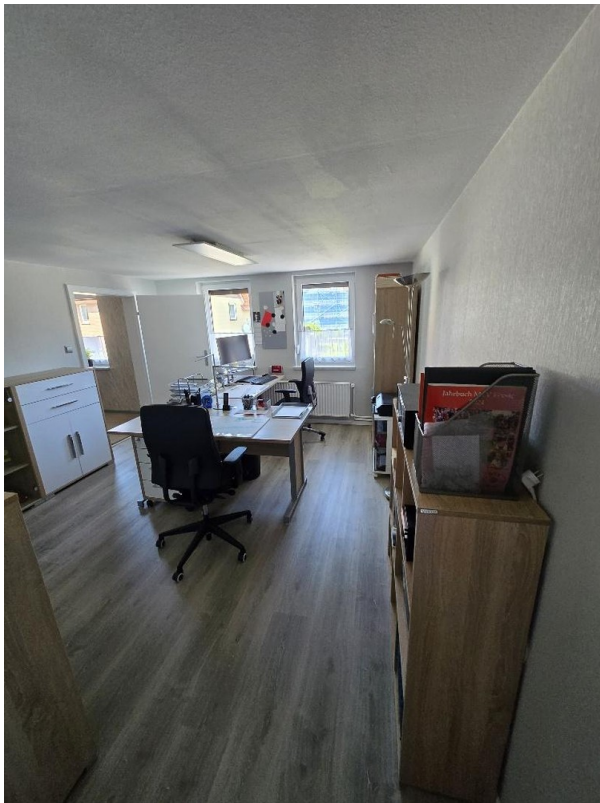


Esszimmer EG

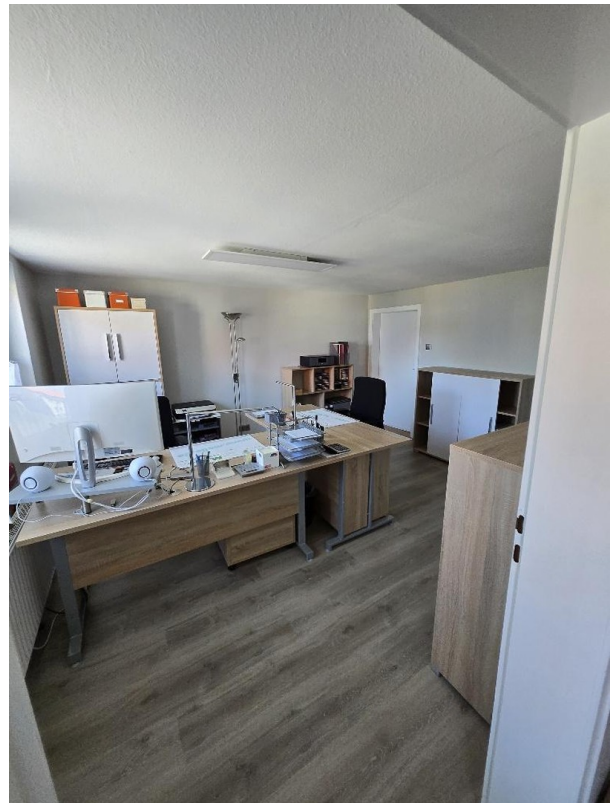
Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Büro OG



Büro OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Flur OG sep. Whg.

Exposé - Galerie



Küche OG sep. Whg.



Küche/Ofen/Herd OG sep. Whg.

Exposé - Galerie



Bad OG sep.Whg.



Keller/Waschküche

Exposé - Galerie



Keller/Heizung



Keller/Brennwerttherme

Exposé - Galerie



Keller