

# Exposé

## Reihenhaus in Gründau Rothenbergen

### Reihenhaus mit viel Platz



Objekt-Nr. OM-431875

### Reihenhaus

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralf Müller

63584 Gründau Rothenbergen  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |               |                   |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr           | 2025                  | Energieträger | Luft-/Wasserwärme |
| Grundstücksfläche | 159,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 4                     | Schlafzimmer  | 5                 |
| Zimmer            | 7,00                  | Badezimmer    | 1                 |
| Wohnfläche        | 160,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze   | 2                 |
| Nutzfläche        | 48,00 m <sup>2</sup>  | Heizung       | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Reihenmittelhaus in dieser großzügige Reihenhausanlage mit 5 Häusern, jedes Haus verfügt über 160 qm Wohnfläche und 48 qm Nutzfläche. Im Kellergeschoß ist der Technikraum untergebracht, sowie ein Großer Hobbyraum. Das Erdgeschoß besticht durch eine offene Bauweise. Eine zum Esszimmer offen Küche und ein Großes Wohnzimmer laden zum verweilen ein. Über die Terrasse gelangt man in den eigenen Garten. Im Obergeschoss befindet sich das Bad und 2 Kinderzimmer, sowie ein Elternschlafzimmer, ein großer Balkon rundet das Bild im Obergeschoss ab. Das Dachgeschoss könnte ein weiteres Schlafzimmer oder ein Büro beherbergen, auch für ein Badezimmer ist noch platz. Es könnten aber auch 2 weitere Kinderzimmer im Dachgeschoß untergebracht werden. Die Raumaufteilung kann noch auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden. Ausstattung: Massive Ausführung, Keller in Stahlbeton, Dreifachverglaste Fenster, Rollläden Elektrisch.

Besonderheiten der Immobilie: Die Raumaufteilung ist noch frei wählbar, es besteht auch die Möglichkeit Eigenleistung mit einzubringen, usw. sprechen Sie uns an, alles ist möglich!

## Ausstattung

Angeboten wird ohne Wand und Bodenbeläge. Die Ausstattung ist je nach Geschmack noch frei wählbar.

Auch die Raumaufteilung ist noch frei wählbar, wir bauen je nach Kundenwunsch ihr persönliches Traumhaus, so wären z.B. für eine größere Familie 4 Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer sowie 2 Bäder ohne Probleme machbar, sprechen Sie uns an.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Domus Konzepthaus GmbH

Kirchstr.18

63549 Ronneburg

## Lage

In herrlicher Lage von Gründau Rothenbergen in einem schönen Wohngebiet entstehen diese modernen Reihenhäuser. Jedes Haus verfügt über 4 geräumige Zimmer, Küche, Gäste-WC, Bad, ein großes Studio im Dach und einen geräumigen wärmedämmten Stahlbeton-Keller. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Baulücke, die in einem ruhigen Wohngebiet liegt (Spielstraße), Flug- oder Verkehrslärm gibt es hier nicht. Terrasse und Balkon liegen auf der Südseite. Gründau bietet alles was man zum Leben braucht! Einkaufsmöglichkeiten sind alle in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die nächst größere Stadt ist Gelnhausen, hier sind Schulen, von der Grundschule bis Gymnasium vorhanden. Auch die ärztliche Versorgung ist gewährleistet, so gibt es ein Krankenhaus sowie weiter Arztpraxen usw.

Sonstiges: Die Immobilie befindet sich in der Baufase, Rohbau fertiggestellt. Daher kann die Raumaufteilung noch auf Kundenwunsch angepasst werden. Auch wäre es möglich das Haus als AUSBAUHAUS zu erwerben, sprechen Sie uns einfach an. Die Bilder stammen von unserem Letzten fertiggestellten Haus, dieses baugleiche Haus kann gerne Besichtigt werden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 26,03 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+                           |



## Exposé - Galerie



Musterhaus EG Küche

# Exposé - Galerie



Musterhaus OG Schlafzimmer

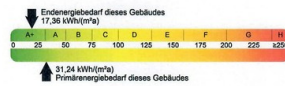
Bauvorhaben: 23-052 5RH Haus 5 in Gründau Datum: 04.09.2023  
GEG-PRO Wohnbau X2 [12.0.6]

## Energiebedarfsberechnung

nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10/12

Öffentlich Rechtlicher Nachweis

**Bauvorhaben:**  
23-052 5RH Haus 5 in Gründau



|             |  |  |
|-------------|--|--|
| Aussteller: | Ingenieurbüro für Baustatik<br>A. Stahlhofen<br>Mittelstr. 13<br>56412 Niedererbach<br>06485/6929630 | Ausgestellt am 04.09.2023<br><br>Dipl.-Ing. (FH)<br>Daniela Milgeog-Pratorius<br>Hauptstraße 13<br>56532 Aul |
| Telefon:    |  |  |
| Fax:        |  |  |
| E-Mail:     |  |  |
| dona:       |  |  |
| Befa:       |  |  |

Ingenieurbüro für Baustatik A. Stahlhofen Mittelstraße 13 56412 Niedererbach

## Energiebedarfsrechnung

# Exposé - Galerie

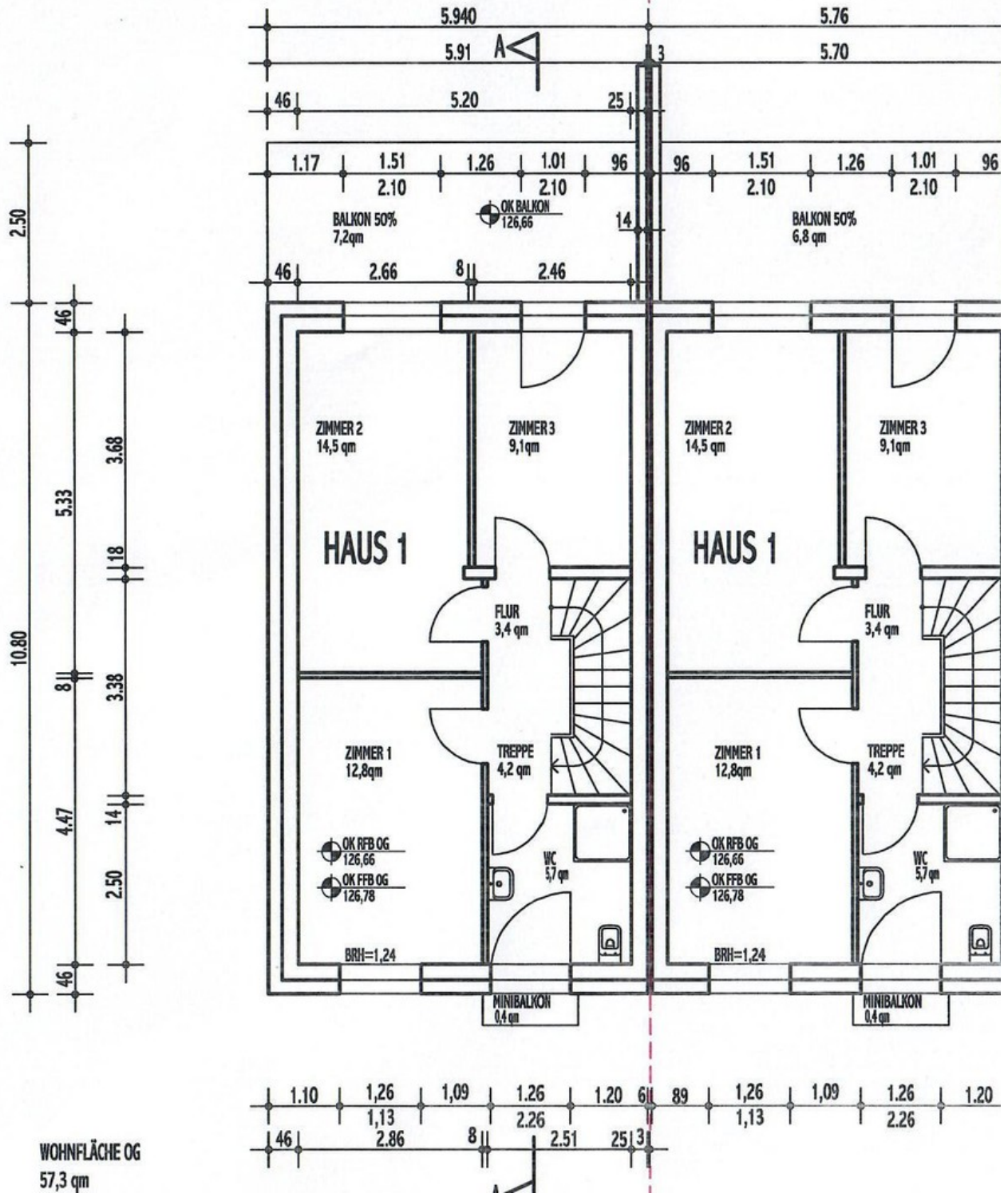


Straßenansicht Objekt Gründau



Gartenansicht Objekt Gründau

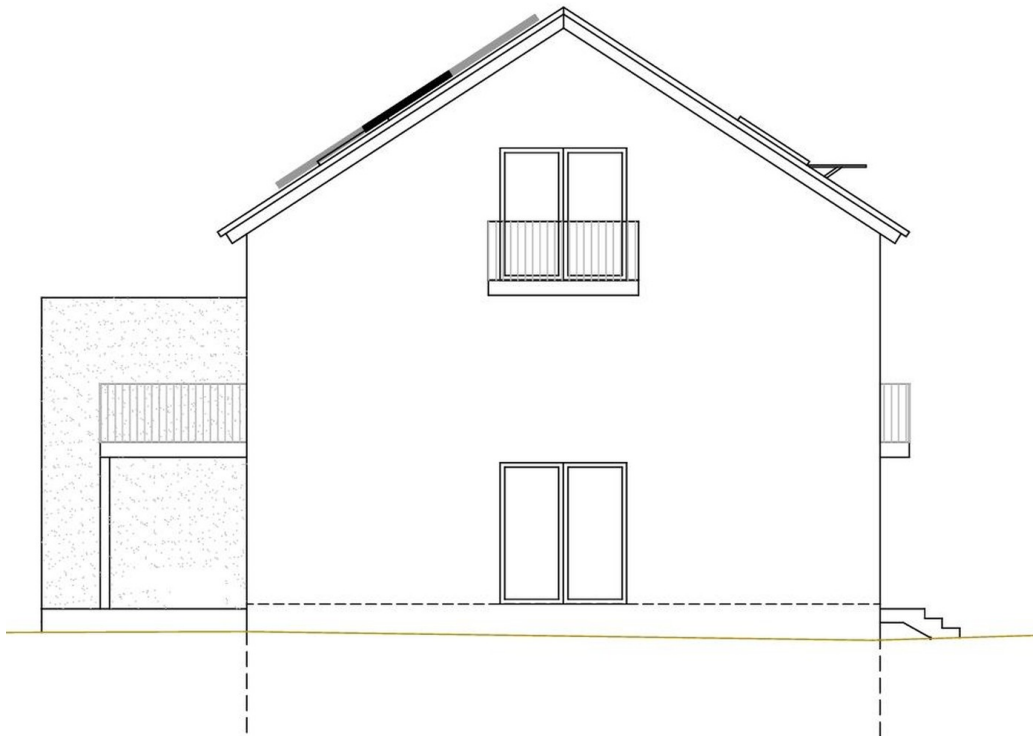
# Exposé - Grundrisse



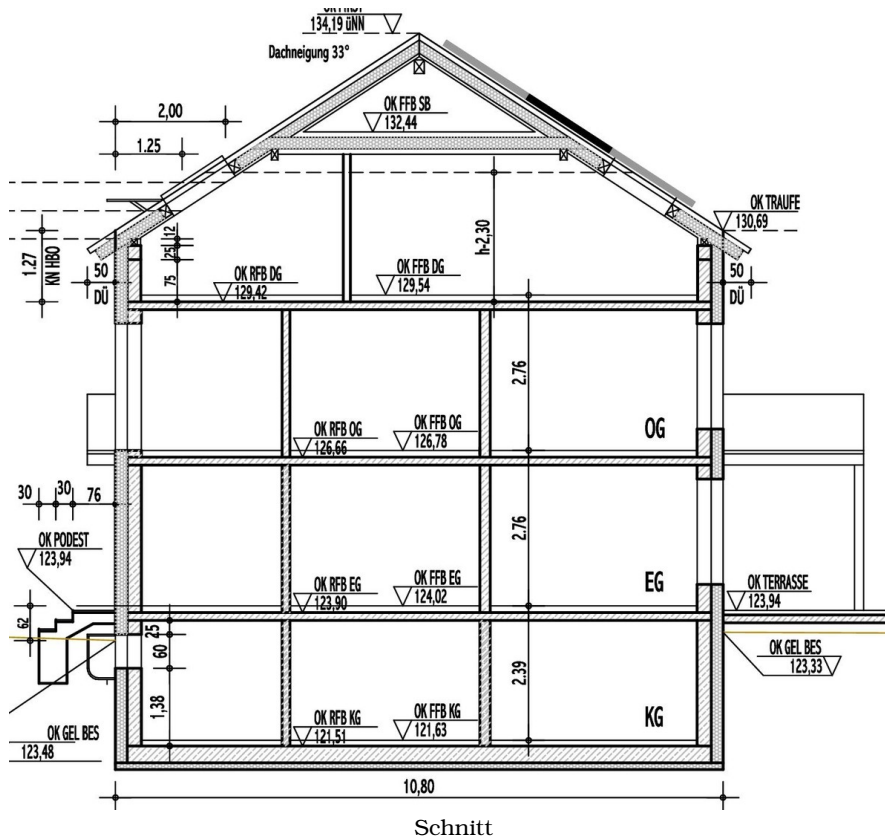
OG mit z.B. 3 Zimmer & 1 Bad



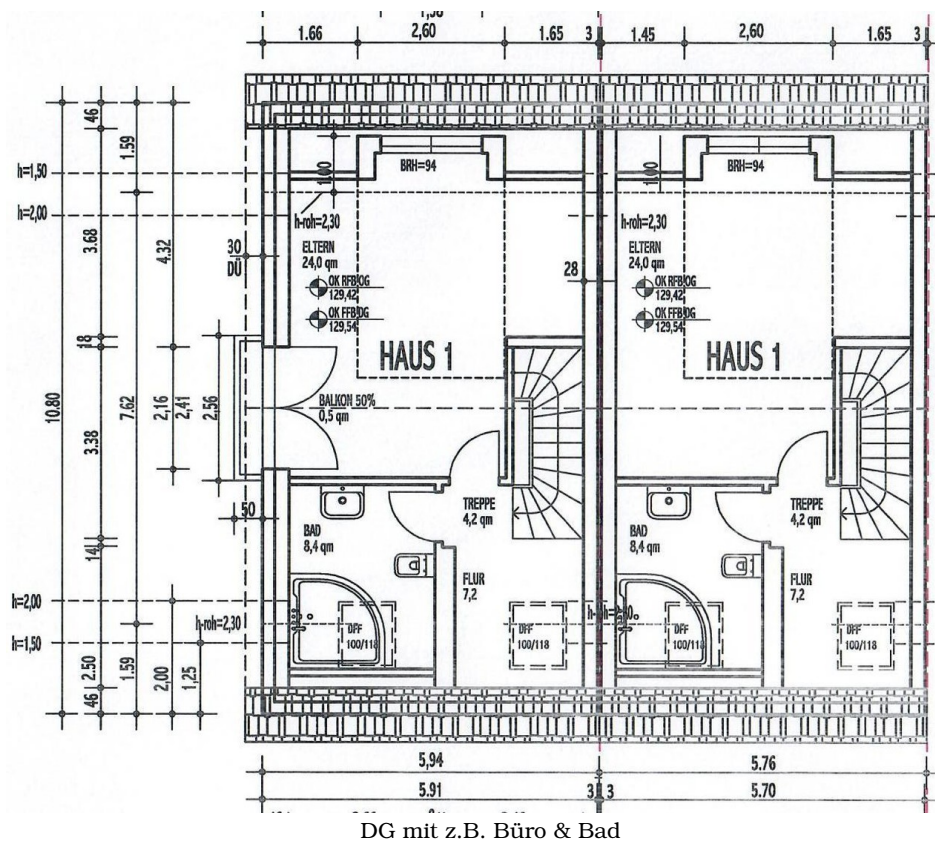
# Exposé - Grundrisse



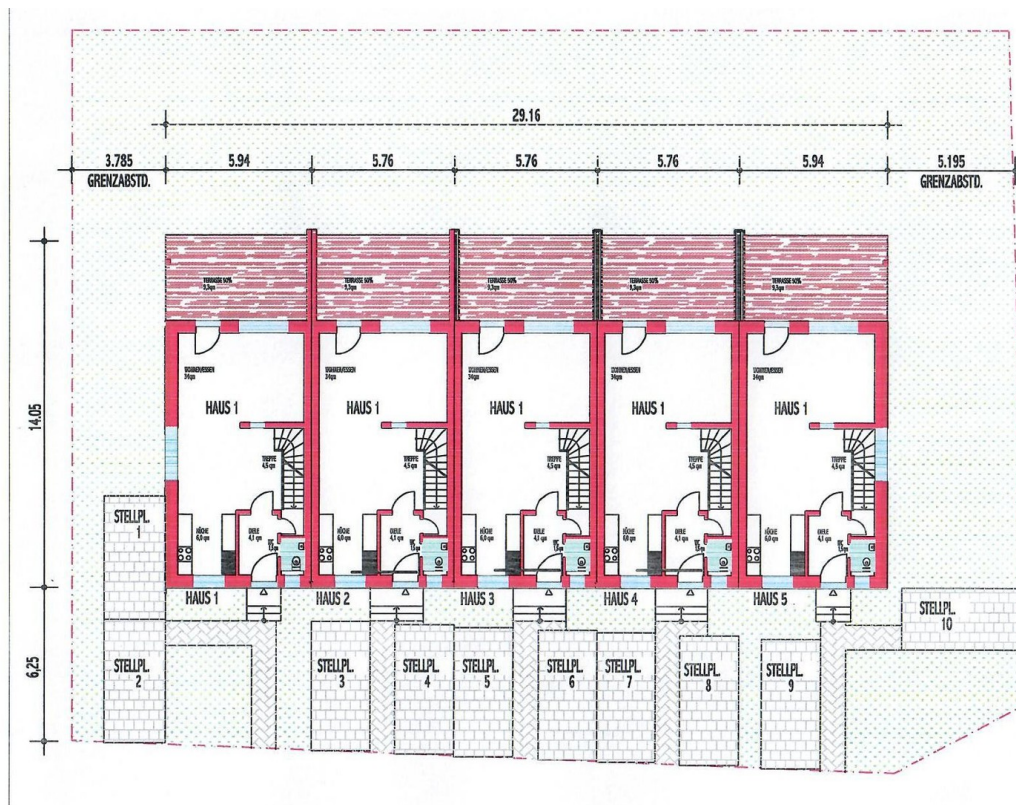
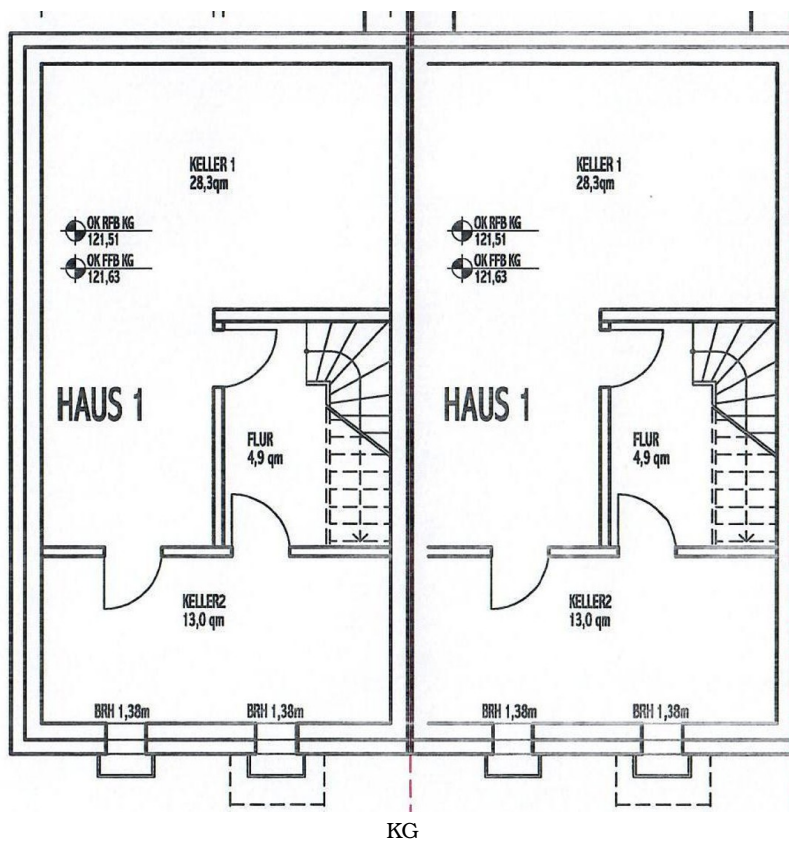
Seitenansicht



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Freiflächenplan