

# Exposé

## Einfamilienhaus in Klein-Umstadt

### Gemütliches Wohnhaus mit schönem Garten



Objekt-Nr. **OM-433913**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:  
Joachim Tschuck

64823 Klein-Umstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	555,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das geklinkerte, möblierte Einfamilienhaus ist individuell zugeschnitten und besticht durch seine zweckmäßige Aufteilung. Hinter der Haustür können Sie Ihre Gäste in einem kleinem Foyer begrüßen, bevor man in den in einer etwa 5 m hohen Aula mit Galerie befindlichen Ess-/Wohnbereich eintritt. Von diesem aus ist direkt die komplett mit Markenprodukten (Herd, Abzugshaube, Spüle, Spülmaschine, Kühl-/gefriereinheit) ausgestattete Küche zu erreichen. Ferner gelangt man von der Aula in das eigentliche Wohnzimmer mit gemeinsamer Verbindung zum nach Süden gerichteten, durch elektrische Markise zu beschattenden Wintergarten und zu einem kleinen Flur, an dem zwei Schlafzimmer, Badezimmer u.a. mit Badewanne und dem Gäste-WC liegen. Alles auf einer Ebene, so auch der Zutritt aus dem Wintergarten zum südlich gelegenen, herrlich bepflanzten und vollständig umfriedeten Garten. In einem Gartenhäuschen werden alle Geräte und Werkzeuge geschützt vor Witterung ordentlich untergebracht. Vom Garten aus ist auch die Garage uneinsehbar zu erreichen, vor der sich genügend Platz für einen weiteren PKW findet. Im Keller befinden sich neben dem Heizungskeller mit Zugang über eine Außentreppe zum Garten ein geschlossener Vorratskeller sowie zwei weitere Tageslichträume, von denen einer sogar über eine Kammer mit Handwaschbecken und WC verfügt. Hier könnten Sie bequem Ihre Gäste übernachten lassen oder ungezügelt Ihren Hobbys. Im zweiten Stock, es handelt sich um das ausgebaute Dachgeschoss, befinden sich ein kleines, bspw. als Büro nutzbares Zimmer und ein großes Zimmer, welches leicht zu zwei Zimmern getrennt werden könnte, da zwei Zimmertüren eingebaut sind. Insgesamt können Sie mit Ihrer Familie in diesem gemütlichen, ausreichend Platz bietenden Anwesen schon bald den Frühling und Sommer genießen.

## Ausstattung

Der Energieausweis datiert auf den 15.10.2025 und konnte aus technischen Gründen oben in der Rubrik nicht anders eingetragen werden. Das selbst genutzte Wohnhaus wird schweren Herzens verkauft, da der Verkäufer den Wohnort aus privaten Gründen wechselt. Es ist ab sofort frei.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Klein-Umstadt, Ortsteil von Groß-Umstadt, als Teil des Landkreises Darmstadt-Dieburg, bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut, so dass die umliegenden Städte zügig zu erreichen sind. Die konkrete Wohnlage zeichnet sich durch die angenehme Wohnatmosphäre in ruhiger Nachbarschaft mit Nähe zu Naherholungsgebieten aus, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten. Nicht zuletzt ist der Ort das Tor zum Odenwald.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	225,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Diele, Empfangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Aula, Esszimmer



Aula, Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur, Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Garten mit Wintergarten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten