

Exposé

Zweifamilienhaus in Volkmarsen

Gepflegtes Zwei-Familienhaus im Grünen



Objekt-Nr. OM-434239

Zweifamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Bültemann

34471 Volkmarsen
Hessen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	809,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	230,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes Zweifamilienhaus in Volkmarsen aus dem Baujahr 2000, das durch seine großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und den liebevoll angelegten Außenbereich überzeugt. Das Haus eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, zur Eigennutzung mit Vermietung oder auch teilweise für gewerbliche Zwecke.

Beide Wohneinheiten verfügen über separate Eingänge, was eine flexible Nutzung ermöglicht.

Das Grundstück umfasst großzügige 809 m² und bietet viel Platz für Erholung und Privatsphäre. Besonders attraktiv ist die ruhige Lage mit Ausblick, da sich in ca. 750 Metern Entfernung ein Naturschutzgebiet befindet. Ein großer Pluspunkt für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Vom Balkon aus kann man eine wunderbare Fernsicht genießen über ca. 30-40km.

Der Außenbereich bietet einen wunderschön gestalteten Garten mit Gartenteich, Wasserfall, einem nicht einseharen Sitzbereich sowie einem Pool – ein echtes Highlight für Erholung und Freizeit. Der Garten ist bequem über eine Treppe vom Balkon aus erreichbar. Eine Doppelgarage mit Walmdach sowie eine große Einfahrt mit weiteren Stellplätzen sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ohne Terrasse ca. 80 m², hinzu kommen Flur, Bad und Keller mit insgesamt ca. 40 m², sodass sich für das Erdgeschoss eine Gesamtfläche von ca. 120 m² ergibt. Das Obergeschoss bietet ca. 110 m² Wohnfläche ohne Balkon (28 m²). Zusätzlich steht im Dachgeschoss ein weiterer großzügiger Wohnraum von ca. 85 m² mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von etwa 3,5 Metern unter dem Walmdach zur Verfügung, der jedoch noch ausgebaut werden könnte und somit viel Potenzial für zusätzlichen Wohnraum bietet. Teilweise sind elektrische Jalousien vorhanden, die übrigen werden manuell bedient.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer großzügigen, nicht einseharen Terrasse, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist – ideal für entspannte Stunden in privater Atmosphäre. Die Küche verfügt über eine praktische Speisekammer. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet, zudem sorgen Fußbodenheizung im Bad und Wohnzimmer für zusätzlichen Komfort. Ein Gäste-WC im Flur mit Dusche und WC ist ebenfalls vorhanden. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Waschküche sowie zwei separate Kellerräume. Das Erdgeschoss kann auch gewerblich genutzt werden und ist durch einen behindertengerechten Eingang sowie breite, rollstuhlgerechte Türen besonders Barriere freundlich.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich ebenfalls eine Küche mit angrenzender Speisekammer. Der großzügige Balkon verläuft entlang der Südwestseite des Hauses und ist teilweise überdacht – ideal zum Entspannen in der Sonne. Er ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus erreichbar. Das Badezimmer bietet auch hier Dusche und Badewanne. Breite Türen sorgen zudem im Obergeschoss für Barrierefreiheit.

Dieses Zweifamilienhaus vereint Komfort, Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Lage mit unverbaubarem Umfeld und zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss – ein ideales Zuhause für Familien oder Investoren.

Ausstattung

Die Heizungsanlage wurde 2012 erneuert. Im Haus wurden bereits Kunststoffrohre verbaut.

Der Glasfaseranschluß wurde in 2025 angeschlossen. Ein Balkonkraftwerk ist am Balkon angebracht und liefert Strom.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Sollten sie Interesse haben, können sie uns auch gern unter 05693 -990402 anrufen.

Lage

Die Stadt Volkmarsen überzeugt durch eine durchdachte Infrastruktur und angenehm kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister sowie Angebote für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar und sorgen für eine unkomplizierte Versorgung vor Ort.

Auch im medizinischen Bereich ist die Stadt gut aufgestellt: Mehrere Arztpraxen und Apotheken gewährleisten eine zuverlässige Betreuung, während weiterführende Kliniken in den umliegenden Städten schnell zu erreichen sind.

Familien profitieren von einem wohnortnahen Bildungsangebot mit Kindergärten, einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen in der Umgebung. Dies schafft ein sicheres und komfortables Umfeld für Kinder und Jugendliche.

Insgesamt bietet Volkmarsen eine gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, familiärer Atmosphäre und solider Anbindung – ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,18 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht

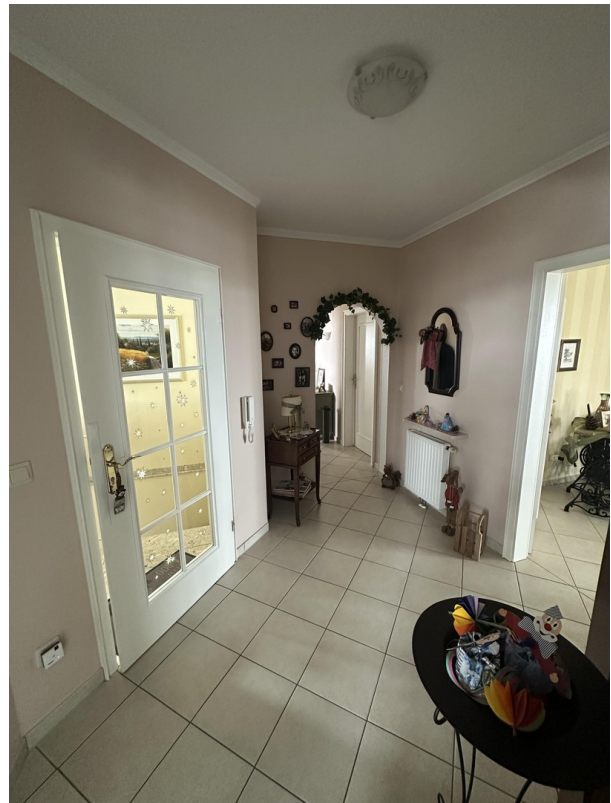
Exposé - Galerie



Gartenteich mit Sitzecke



Hausflur



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Küche OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Zimmer 1 OG



Duschbad OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Hausflur/Treppe EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche m. Speisekammer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie

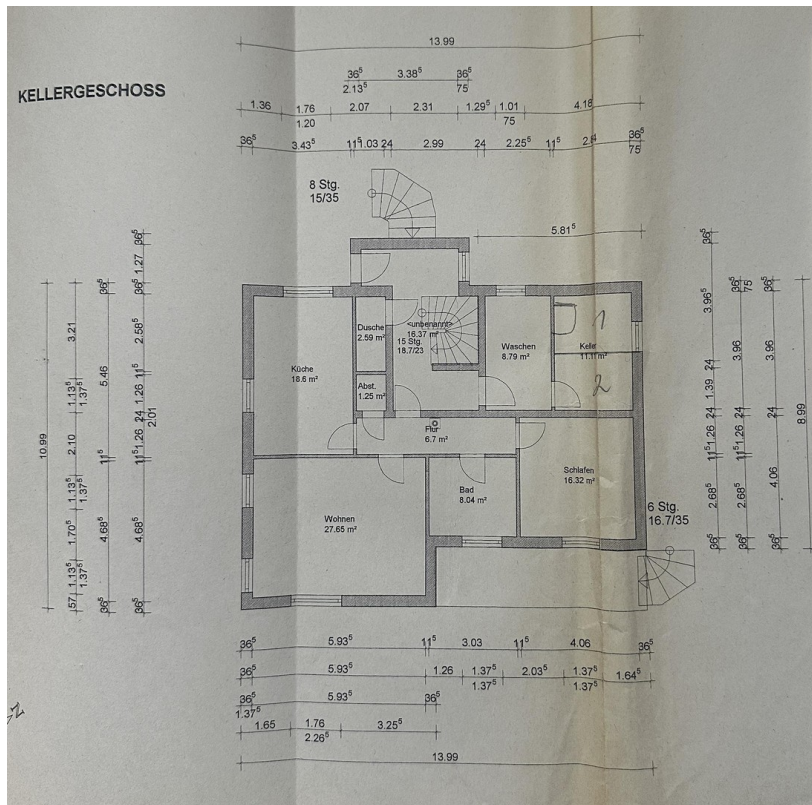


Duschbad EG

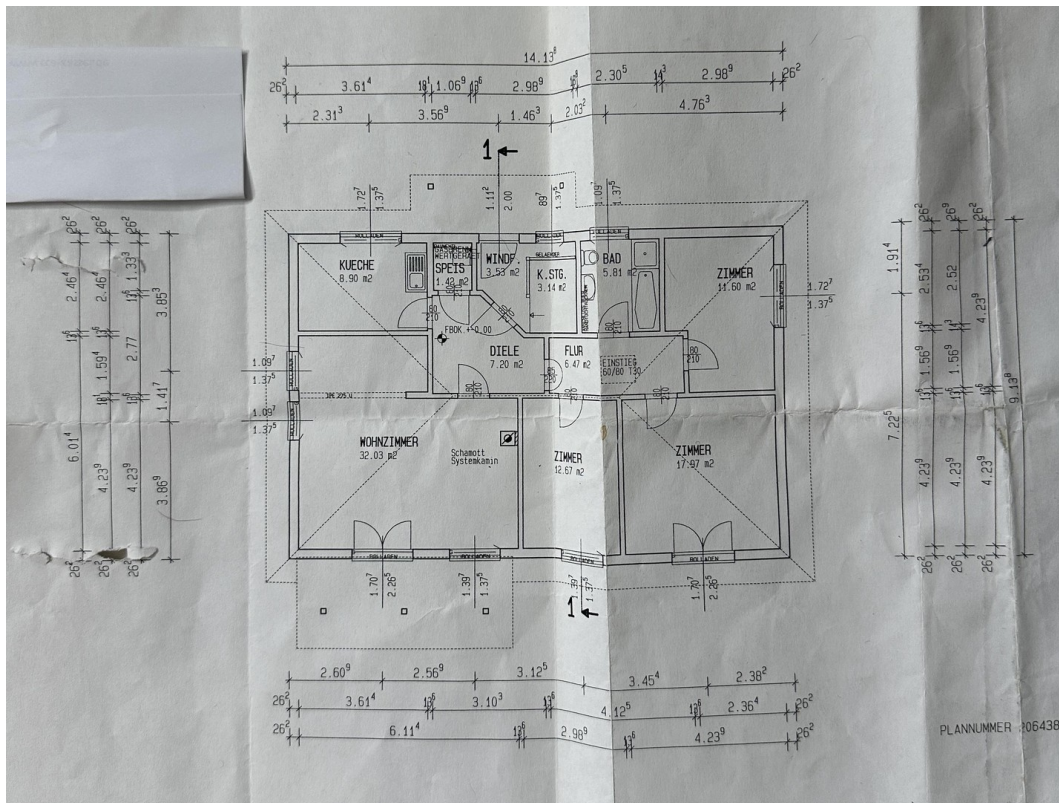


Schlafzimmer EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG