

Exposé

Zweifamilienhaus in Bad Soden-Salmünster

Traumhaft modernes Zweifamilienhaus: Wohnen & Arbeiten | PV, barrierefrei, Garten, Frankfurt 45 Min.



Objekt-Nr. **OM-435362**

Zweifamilienhaus

Vermietung: **2.750 € + NK**

Feldstraße 3
63628 Bad Soden-Salmünster
Hessen
Deutschland

Baujahr	1980	Summe Nebenkosten	370 €
Grundstücksfläche	673,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	7,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	310,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	190,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Nebenkosten	370 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OBJEKTBECHREIBUNG

Dieses großzügige Haus in erhöhter Aussichtslage von Bad Soden-Salmünster eignet sich ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Mit ca. 310 m² Wohnfläche und zwei nahezu gleich großen Wohnbereichen bietet die Immobilie maximale Flexibilität – perfekt für Familien mit erwachsenen Kindern, mehrere Generationen unter einem Dach oder großzügiges Homeoffice.

Die vorhandene Aufteilung ermöglicht eine Nutzung wie zwei separate Wohnungen, verbunden über ein abgeschlossenes Treppenhaus, jeweils mit eigenem Außenzugang.

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

ERDGESCHOSS (ca. 155 m²):

Heller, großzügiger Wohnbereich mit Kaminofen und Heimkino-Ausstattung, Schlafzimmer mit Klimaanlage, ein Kinderzimmer sowie ein großes Bad. Zusätzlich stehen zwei Balkone und eine eigene Terrasse zur Verfügung.

Hinweis: Die moderne Einbauküche im EG kann gegen Abschlag übernommen oder optional gemietet werden.

UNTERGESCHOSS (ca. 155 m²):

Barrierefrei zugängliche Wohneinheit mit behindertengerechter Ausführung. Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, Wohnküche (inkl. Einbauküche), Schlafzimmer, Kinderzimmer, Hobbyraum sowie zwei Bäder.

Direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Die beiden Wohnbereiche sind über ein abschließbares Treppenhaus verbunden, können jedoch auch unabhängig voneinander genutzt werden. Separate Außenzugänge sind vorhanden.

TECHNIK UND NUTZFLÄCHE

STROM-AUTARKIE: 9,99 kWp Photovoltaikanlage mit Tesla-Speicher und Notstromfunktion. Der erzeugte Strom wird den Mietern kostenfrei zur Eigennutzung überlassen.

FUSSBODENHEIZUNG: In allen Räumen verbaut (Gaszentralheizung).

STAURAUM: Riesiger Dachboden und große Garage (insgesamt ca. 190 m² Nutzfläche).

PARKEN: 4 Stellplätze inklusive 2 Wallboxen für E-Mobilität.

KOSTEN UND FORMALITÄTEN

Die Immobilie entspricht in ihrer Nutzung nahezu zwei großen Wohnungen mit jeweils ca. 155 m².

Kaltmiete: 2.800,- Euro

Direkte Nebenkosten: ca. 370 Euro

Heizung und Strom werden vom Mieter direkt angemeldet und eigenständig abgerechnet.

Energieausweis: Verbrauchsausweis, 87,7 kWh/(m²a), Klasse C

Kaution: 3 Monatskaltmieten

Keine Maklerprovision

LAGE

Ruhige und begehrte Wohnlage in Bad Soden-Salmünster mit Blick über das Kinzigtal.

Sehr gute Anbindung: Frankfurt ist über die A66 oder den Regionalzug in ca. 45 Minuten erreichbar.

BESONDERS GEEIGNET FÜR

- große Familien mit hohem Platzbedarf
- Mehrgenerationenwohnen
- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- Selbstständige oder Homeoffice-Nutzung

Das Haus ist sofort bezugsfrei. Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage.

Ausstattung

Komplett hochwertig modernisiert. Glasfaseranschluss vorhanden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Geräumiges Wohnen, optimal für Mehrgenerationen oder auch für WG oder kleine Firmen geeignet.

Lage

Genießen Sie Wohnen im Grünen mit schneller Anbindung an die A66 und Regionalzug – Frankfurt erreichen Sie in ca. 45 Minuten. Erhöhte Lage in begermtem Wohngebiet in Bad Soden mit fantastischem Blick über das Kinzigtal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

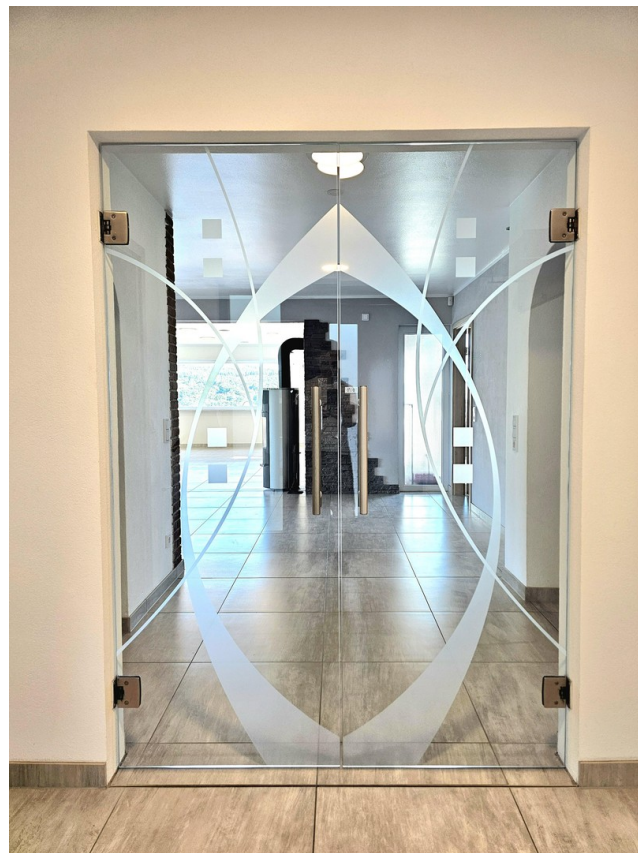


Einladender Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Große Terrasse



Windfang mit Glastür

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG mit Kamin



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG mit Klima



Bad OG mit WC und Urinal

Exposé - Galerie



Bad OG mit Badewanne und Dusch



Kinderzimmer/Büro OG

Exposé - Galerie



Gästetoilette OG



Großer Haupt-Balkon

Exposé - Galerie



Flur UG



Großes Wohnzimmer UG mit Kamin

Exposé - Galerie



Hobbyraum UG



Einbauküche UG

Exposé - Galerie



Großer gedämmter Dachboden



Große Garage / Abstellraum

Exposé - Galerie



Terrasse

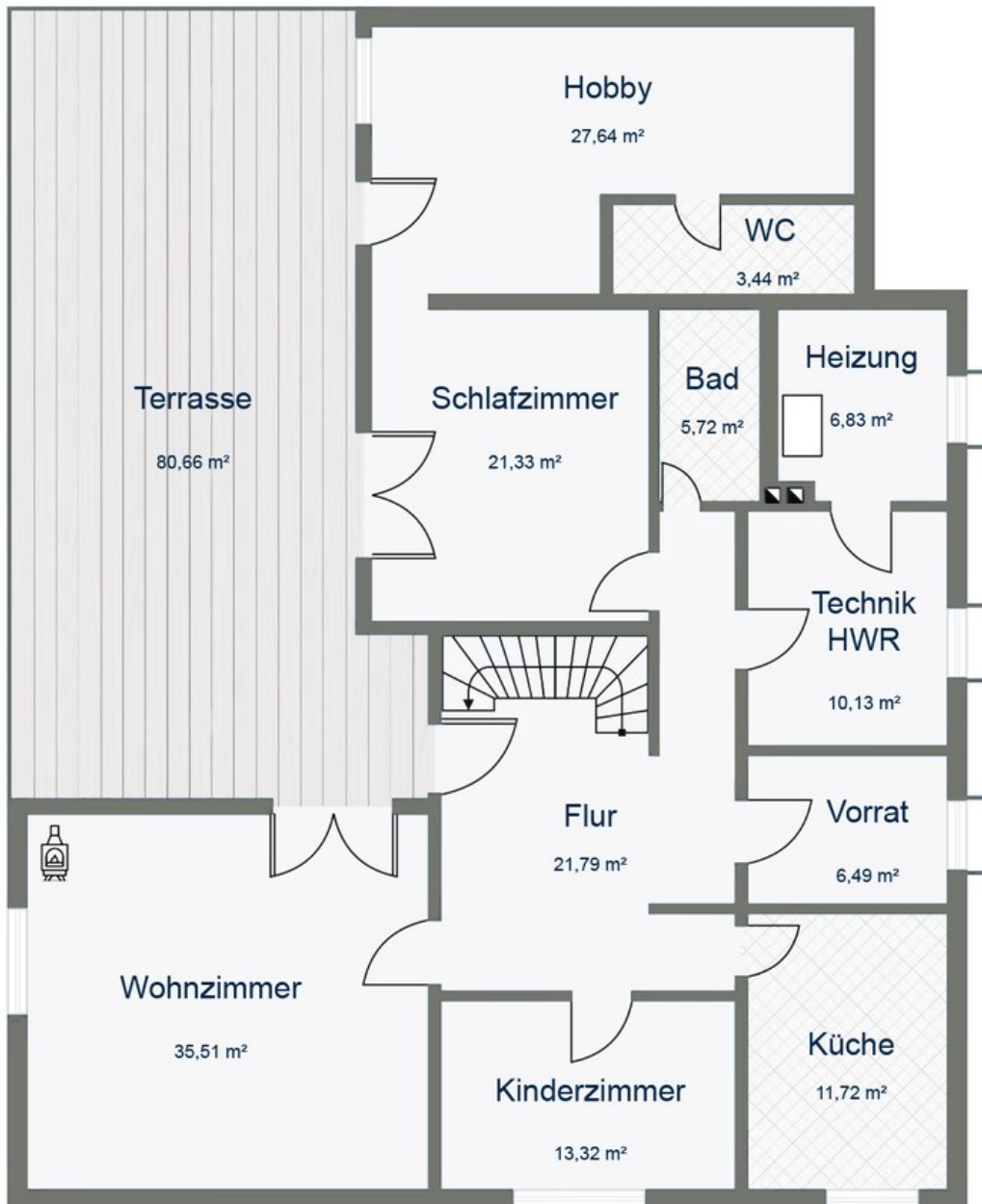
Exposé - Grundrisse



Grundriss EG 

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Grundriss UG