

Exposé

Einfamilienhaus in Florstadt

**Einfamilienhaus (provisionsfrei), 726 qm Grundstück, in
"Spielstraße", Extrafläche 868 qm**



Objekt-Nr. OM-437898

Einfamilienhaus

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Becker

61197 Florstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	726,00 m²	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	156,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügige, freistehende Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 100 qm verfügt über 6 Zimmer, verteilt auf 2 Etagen. Die moderne Ausstattung (z.B. Fußbodenheizung auf allen Etagen) und die durchdachte Raumaufteilung lassen keine Wünsche offen.

Im Sommer 2024 wurde eine neue, energiesparende Heizanlage eingebaut.

Die Werte der neuen Heizung sind noch nicht vollständig im Energieausweis erfasst, der Ausweis basiert noch zu 2/3 auf Werten der alten Anlage.

Im Erdgeschoss mit einer Raumhöhe von 2,65 m befindet sich die modern ausgestattete Einbauküche (z.B. großes Induktionskochfeld, Dampfgarer und Wärmeschublade), ein großes Wohn-Esszimmer mit Ausgang zum Garten über den neu gestalteten Balkon (12 qm), zwei weitere Zimmer und ein Bad.

Im Dachgeschoss mit großer Empore befindet sich das Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, angrenzendem Masterbad mit Whirlwanne. Vom Elternschlafzimmer gelangt man auf den 9 qm großen Balkon mit Blick auf den Garten.

Auf der selben Etage befinden sich außerdem ein Duschbad und zwei gleichgroße Kinderzimmer.

Im Keller mit normaler Raumhöhe befinden sich der geräumige Vorratskeller, zwei Hobbyräume, der Heizungsraum und ein heller Fitnesskeller mit begehbarer Dusche und Sauna.

Das großzügige Grundstück bietet die Möglichkeit zur Errichtung weiterer Kfz-Stellplätze (1 Garage und 1 Abstellplatz sind bereits vorhanden) und anderen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Zusätzlich gehört zum Angebot eine Streuobstwiese (868 qm) in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung

Die neue Heizungsanlage (2024 eingebaut, Garantie bis 2029) besteht aus einer Wärmepumpe für die Heißwasserversorgung und ist bereits für den Betrieb über Photovoltaik vorbereitet; des Weiteren eine moderne Brennwertheizung, die auch für den Betrieb mit bis zu 30% Biofuel geeignet ist und die Fußbodenheizung versorgt.

Fußbodenheizung in allen Etagen, auch im Keller.

Ein Glasfaseranschluß ist vorhanden.

Die im Garten befindliche Zisterne (4000 l) ermöglicht die Versorgung der Toiletten und der Gartenbewässerung mit Regenwasser.

Die Rollläden sind überwiegend elektrisch betrieben.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus steht in einer "Spielstraße" in einem Stadtteil von Florstadt.

Kindergarten und Grundschule sind zu Fuß zu erreichen.

Zum Park+Ride-Parkplatz in Altenstadt sind es 5 Minuten, ebenso zu den Autobahnauffahrten Florstadt und Altenstadt.

Ärzte, Apotheken, Discounter und Baumarkt sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

