

# Exposé

## Einfamilienhaus in Linsengericht-Altenhaßlau

**Großzügiges Einfamilienhaus mit 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche –  
historischer Charme trifft moderne Erweiterung**



Objekt-Nr. OM-445423

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Schröder

63589 Linsengericht-Altenhaßlau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	975,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 wurde in den Jahr 1993 und in den Jahr 2002 durch hochwertige Anbauten erweitert und bietet heute insgesamt 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem beeindruckenden 975-m<sup>2</sup>-Grundstück. Die Kombination aus traditioneller Bausubstanz und moderner Architektur schafft ein harmonisches Wohngefühl mit viel Platz für Familie, Arbeiten und Gäste.

Das weitläufige Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Familiengarten über Spiel- und Erholungsflächen bis hin zu Erweiterungspotenzial. Die familiäre Wohnlage und die solide Substanz machen dieses Objekt zu einer attraktiven Wahl für Käufer, die Wert auf Raum, Qualität und Zukunftssicherheit legen.

Große Fenster, ein freundlicher Grundriss und ein sonniger Garten schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Die Lage ist ideal für Menschen, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld und kurze Wege legen.

## Ausstattung

- moderne, gepflegte Einbauküche
- hochwertiger Bodenbelag (Parkett, Dielen, Laminat, Fliesen)
- Gäste-WC im Obergeschoss
- Badezimmer mit neuwertiger Dusche
- Abstell- und Hauswirtschaftsbereiche
- große Dachterrasse
- Garage und Stellplatz vor dem Hauseingang
- Heizungsart Gas
- Fassade und Dach wurden 2002 erneuert
- großzügiger und heller Wohnbereich
- großes Büro
- großes Gästezimmer
- 5 Schlafzimmer
- Sauna
- Hühnerstall

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Treppe in den Garten ist defekt

## Lage

Dieses charmante Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Linsengericht OT Altenhaßlau auf einem großzügigen Grundstück. Die Grundschule, 2 Kindergärten und die Sporthalle liegen in unmittelbarer Laufnähe. Weiterführende Schulen, das Kreiskrankenhaus, das

Hallen- oder Freischwimmbad und mehrere Einkaufsmärkte sind mit dem Fahrrad, öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Autobahn A 66 erreichen Sie über die Anschlussstelle Gelnhausen West in nur 5 Minuten. Frankfurt ist in 30-40 Minuten erreichbar, der Flughafen Frankfurt liegt ca. 60 km entfernt und ist mit dem Auto in etwa 45 Minuten gut zu erreichen. Der momentan zu einem modernen Verkehrszentrum umgebaute Bahnhof Gelnhausen ist mit dem Bus oder Auto nur 5 Minuten entfernt. Von hier aus fahren halbstündlich Züge Richtung Frankfurt und Fulda.

Die Nähe zu Wald- und Naturgebieten des Spessarts bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

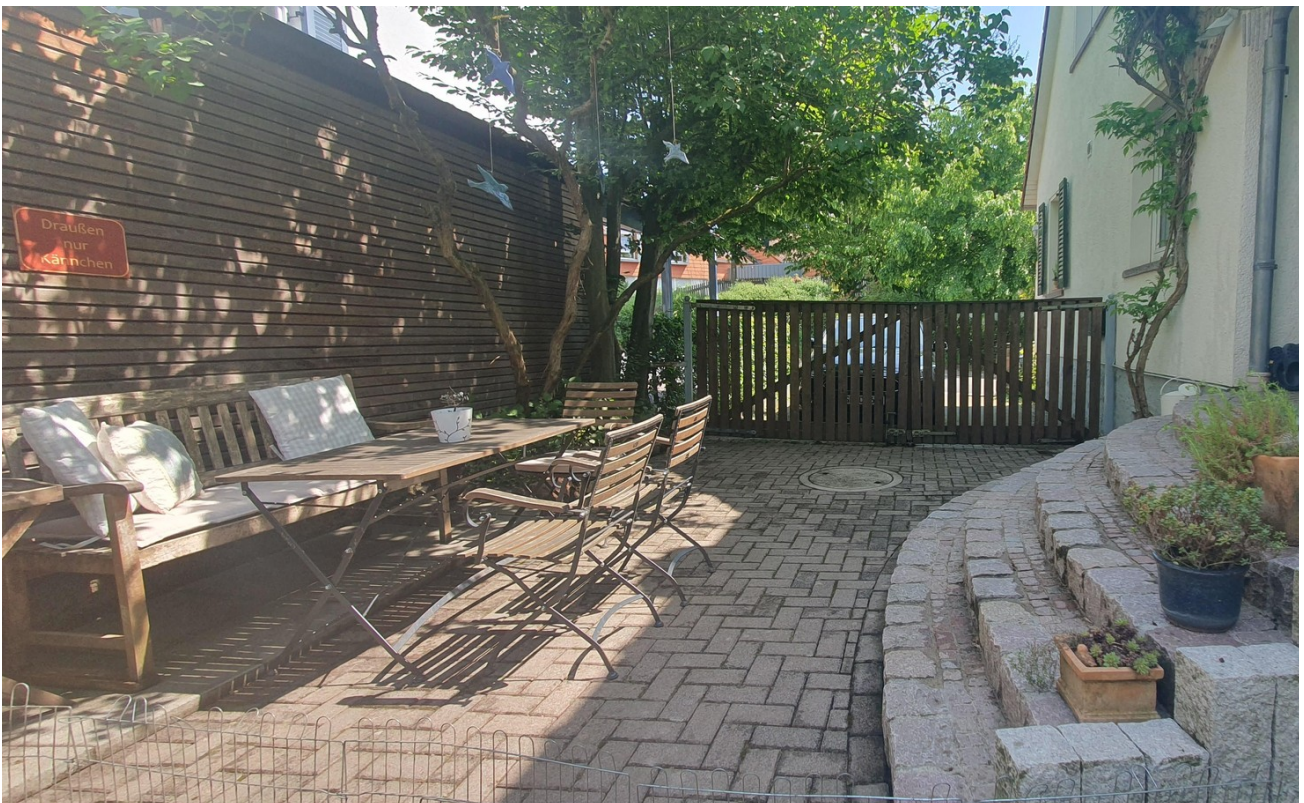


Rückseite Haus / Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Vorderseite Haus



Hof

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Durchgang Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Ausblick Garten



Wohnzimmer / Kamin

# Exposé - Galerie



Büro Erdgeschoss



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad Waschbecken

# Exposé - Galerie



Dusche Bad



Flur Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Kinderzimmer 1 Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 Obergeschoss



Gästezimmer Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Quellstein

# Exposé - Galerie



Gartenschuppen



Seitliche Ansicht Haus

# Exposé - Galerie



Seitliche Ansicht Haus



Vorderseite Haus

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse