

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Groß-Zimmern

**^^^RAUMWUNDER in ruhiger Lage^^^6 Zimmer Haus in  
Feldrandnähe^^^**



Objekt-Nr. OM-449216

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:  
N. Flick

64846 Groß-Zimmern  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von außen sieht man es dem Haus nicht an, aber das ist ein echtes Raumwunder!!!!

Die Doppelhaushälfte bietet ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen und überzeugt durch eine helle, durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und Kaminofen sorgt für eine besonders angenehme und gemütliche Wohnatmosphäre.

Bis zu 5 Schlafzimmer, teilweise mit begehbaren Ankleide und Bad en suite, bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice, Gäste und (viele) Kinder!

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse mit Markise. Das ausgebaute Dachgeschoss mit hohen Decken bietet zusätzlichen Raum und verfügt über ein ensuite Tageslichtbad.

Außenbereich & Lage:

1 Garage sowie 2 Stellplätze direkt vor dem Haus. Ruhige, familienfreundliche Umgebung in Feldrandnähe mit direktem Zugang zur Natur.

Highlights:

- ✓ Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- ✓ Ruhige Feldrandlage mit direktem Zugang zur Natur
- ✓ Ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen

Plus Keller 45qm

- ✓ Bis zu 5 Schlafzimmer – ideal für Familie & Homeoffice
- ✓ Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
- ✓ Sonnige Terrasse mit Markise
- ✓ begehbare Ankleide & Bad en suite
- ✓ Ausgebautes Dachgeschoss mit hohen Decken
- ✓ Neuwertiges Tageslichtbad im Dachgeschoss
- ✓ 2 Tageslichtbäder (Wanne & Dusche) + Gäste-WC
- ✓ Fußbodenheizung (EG & 1. OG)
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ Einbauküche inklusive
- ✓ 1 Garage + 2 Stellplätze direkt vor dem Haus
- ✓ Familienfreundliche, gewachsene Umgebung
- ✓ Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

Aktueller Energieausweis liegt vor!!

## Ausstattung

Einbauküche 5 Jahre alt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Von PRIVAT! Sie sparen die Maklercourtage!

Bitte ausdrücklich KEINE Makleranfragen!!!

Da wir großen Wert auf einen verbindlichen und unkomplizierten Verkaufsprozess legen, freuen wir uns über ein Finanzierungszertifikat Ihrer Bank. Die Bescheinigung wird in der Regel schnell ausgestellt und bestätigt, dass eine Finanzierung in der erforderlichen Größenordnung grundsätzlich möglich ist.

Besichtigungen finden vorzugsweise Samstags statt, da das Haus noch bewohnt ist.

Bitte haben sie Verständnis, das keine Adresse oder weitere Unterlagen vorab verschickt werden können.

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Großzimmern – in einem ruhigen, gewachsenen Neubaugebiet mit angenehmer Nachbarschaft. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und vielen Familien, was eine besonders wohnliche und freundliche Atmosphäre schafft.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Feldrandnähe: Nur etwa 20 Meter trennen das Haus von weitläufigen Feldern, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen im Grünen einladen. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig guter zentraler Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Lage vereint somit Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für alle, die naturnah und dennoch zentral wohnen möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

