

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eppertshausen

**\*\*\*WO DAS GLÜCK ZUHAUSE IST – DER GINKGO HEISST  
SIE SCHONMAL HERZLICH WILLKOMMEN !\*\*\***



Objekt-Nr. **OM-451132**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **598.500 €**

Ansprechpartner:  
CARMENCITA GmbH - Dipl.-Ing. Hans  
Neubauer-Lux

64859 Eppertshausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1967	Nutzfläche	195,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	595,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Gas
Zimmer	6,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

DER GINKGO HEISST SIE SCHONMAL HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE!

In TOLLER FAMILIENFREUNDLICHER Wohngegend von EPPERTSHAUSEN befindet sich dieses solide, vollunterkellerte und FREISTEHENDE DOMIZIL.

Sie sind NATURVERBUNDEN und treiben gerne Sport? Ausgedehnte Wald-und Feldwege fangen sozusagen VOR IHRER HAUSTÜRE an!

Und jetzt lesen Sie doch einfach mal weiter, was Sie hier, IN IHREM NEUEN ZUHAUSE, erwartet !

DIE HIGHLIGHTS DES HAUSES:

ZWEI WOHNEBNEN -> DREI WOHNCHANCEN:

1. Eine Etage für die Eltern - eine eigene Etage für die Kinder! (Einfamilienhaus)

oder

2. Eine Etage zum Selbstbewohnen - eine Etage zum Vermieten!

oder

3. Als Kapitalanlage MIT ZWEI WOHNUNGEN (Zweifamilienhaus)!

EG-Wohnfläche: 106 qm

OG-Wohnfläche: 102 qm

Mit 68qm Nutzfläche wird das Dachgeschoß derzeit für Indoor-Sport genutzt. Die Umnutzung in zusätzlichen Wohnraum (dann 208qm+68qm= 276qm Wohnfläche gesamt) wird derzeit geprüft, wenn zulässig, der Antrag hierfür vom jetzigen Eigentümer gestellt. Die Ausbaurkosten, die zur Nutzung als Wohnraum entstehen würden, hat dann jedoch der neue Käufer zu tragen und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

AUTEILUNG DER RÄUME (EG-OG baugleich)

- wunderschöner Wohn-Essbereich mit über 40qm

- funktionale Küche mit 7,5qm

- Elternschlafzimmer mit >17qm

- Home-Office/Kinderzimmer 12qm

EG mit 35QM (!!!) GROSSER TERRASSE

OG mit 18 QM GROSSEM BALKON

ZUR AUSSTATTUNG:

EG: 1 TAGESLICHTBAD mit Wanne, Dusche, WT und WC (Ursprungsbaujahr)

OG: 1 TAGESLICHTBAD mit Wanne, Dusche, WT und WC (1994)

DG: 1 TAGESLICHTBAD mit Wanne, WT und WC (Ursprungsbaujahr)

- PARKETT- UND LAMINATBÖDEN

- Fenster (SCHÜCO, Baujahr 2010)

- HAUSTÜR (2019)

- GAS-ZENTRALHEIZUNG (2024)

UND DAS I-TÜPFELCHEN: SIE GENIESSEN EINEN WUNDERSCHÖNEN AUSBLICK INS GRÜNE BIS ZUR VESTE OTZBERG!

WENN DAS MAL KEIN GLÜCK BEDEUTET?.....

DAS IST IHRE GELEGENHEIT IHR NEUES ZUHAUSE SO ZU GESTALTEN, WIE SIE ES MÖCHTEN.

ICH FREUE MICH AUF IHRE MAIL MIT ANGABE IHRER TELEFONNUMMER.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf- bzw. Vermietung bleiben vorbehalten.

Einige Fotos wurden zur besseren Veranschaulichung mit digitalen Elementen (Pflanzen, Deko-Elementen) ergänzt. Die Darstellungen können daher vom tatsächlichen Zustand abweichen und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

## **Lage**

DA DIESE IMMOBILIE DERZEIT BEWOHNT IST, ERFOLGEN BESICHTIGUNGEN AUSSCHLIESSLICH IN ABGESTIMMTER UND DISKRETER FORM.

Im Sinne einer zielgerichteten und für alle Beteiligten angenehmen Besichtigung bitten wir darum, dass IHRE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN BEREITS IM VORFELD GEKLÄRT SIND UND SIE UNS EIN ENTSPRECHENDES FINANZIERUNGSZERTIFIKAT VORLEGEN KÖNNEN.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie im persönlichen Termin vorstellen zu dürfen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	230,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



OBERGESCHOSS

# Exposé - Galerie



OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

# Exposé - Galerie



OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

# Exposé - Galerie



OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

# Exposé - Galerie



OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

# Exposé - Galerie



OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

# Exposé - Galerie



OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

# Exposé - Galerie



OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS

# Exposé - Galerie



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

# Exposé - Galerie



ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS

# Exposé - Galerie



ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS

# Exposé - Galerie



ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS KI-DEKO

# Exposé - Galerie



ERDGESCHOSS KI-DEKO



ERDGESCHOSS

# Exposé - Galerie



ERDGESCHOSS KI-DEKO



DG Nutzfläche

# Exposé - Galerie



DG Nutzfläche



DG Nutzfläche

# Exposé - Galerie



DG Nutzfläche

