

Exposé

Einfamilienhaus in Florstadt

Freistehendes 1-2 Fam. Haus in Florstadt + Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-451844

Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Petryk Siwik

Goldbachstr. 2A
61197 Florstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	865,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf – Provisionsfrei

Zum Verkauf steht ein freistehendes, vollständig kernsaniertes 1-2 Familienhaus in absolut ruhiger Feldrandlage von Florstadt.

Die Immobilie überzeugt durch eine bereits vermietete Einliegerwohnung mit separatem Eingang, ein großzügiges Grundstück mit ca. 865 m², moderne Smart-Home-Funktionen sowie eine umfangreiche saniert in den Jahren 2021/2022.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Highlights der Immobilie

- Sanierung 2021/2022
- Einliegerwohnung (ca. 50 m²) mit separatem Eingang – aktuell vermietet
- Großes Grundstück ca. 865 m² mit viel Privatsphäre
- Wintergarten mit Whirlpool
- Kaminofen im Wohnbereich
- Smart-Home-Steuerung für Einfahrtstor
- Elektrisches Einfahrtstor & Garagentor
- Neu gestalteter Eingangsbereich mit neuen Fliesen
- Sehr ruhige Feldrandlage
- A45 in nur ca. 3 Minuten erreichbar

Eckdaten

- Grundstück: ca. 865 m²
- Wohnfläche Haupthaus: ca. 140 m²
- Einliegerwohnung: ca. 50 m²
- Freistehendes 1-2 Familienhaus
- Voll unterkellert mit mehreren Kellerräumen und Hobbyraum
- Garage mit elektrischem Tor
- Wintergarten
- Elektrische Rollläden
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Ausstattung & Modernisierung

Das Haus wurde 2021/2022 umfassend kernsaniert und technisch sowie optisch auf einen modernen Stand gebracht:

- Komplett neue Elektrik inkl. Stromleitungen und Verteilerkasten
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Heizung 2021 erneuert (2025 neuer Brenner)
- Neue Heizkörper
- Alle Decken, Wände und Fußböden erneuert
- Neu geflieste Bereiche und hochwertiger Vinylboden
- Moderne Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Elektrische Rollläden
- Neu gestalteter Eingangsbereich mit hochwertigen Fliesen

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit.

Einliegerwohnung

Die ca. 50 m² große Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und ist derzeit zuverlässig vermietet.

Die Mietzahlungen erfolgen regelmäßig und pünktlich (Nachweise vorhanden).

Das Haupthaus ist frei und kann kurzfristig bezogen werden.

Ausstattung

Das im Objekt befindliche bewegliche Inventar ist nicht Bestandteil des Immobilienkaufs und wird separat zu einem Gesamtpreis von 10.000 € veräußert. Der Erwerb des Inventars erfolgt freiwillig und wird in einer gesonderten Vereinbarung geregelt. 2 mal Einbauküche, inklusive alle Geräten (Backofen, Side by Side Kühlschrank, Spülmaschine) Elektrisches Kaminofen, Whirlpool, Umkleide Schrank sowie Badmöbel.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Lage

Ruhige Feldrandlage mit viel Privatsphäre

- Schnelle Anbindung an A45 (ca. 3 Minuten)
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Gute Infrastruktur & naturnahes Wohnen

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



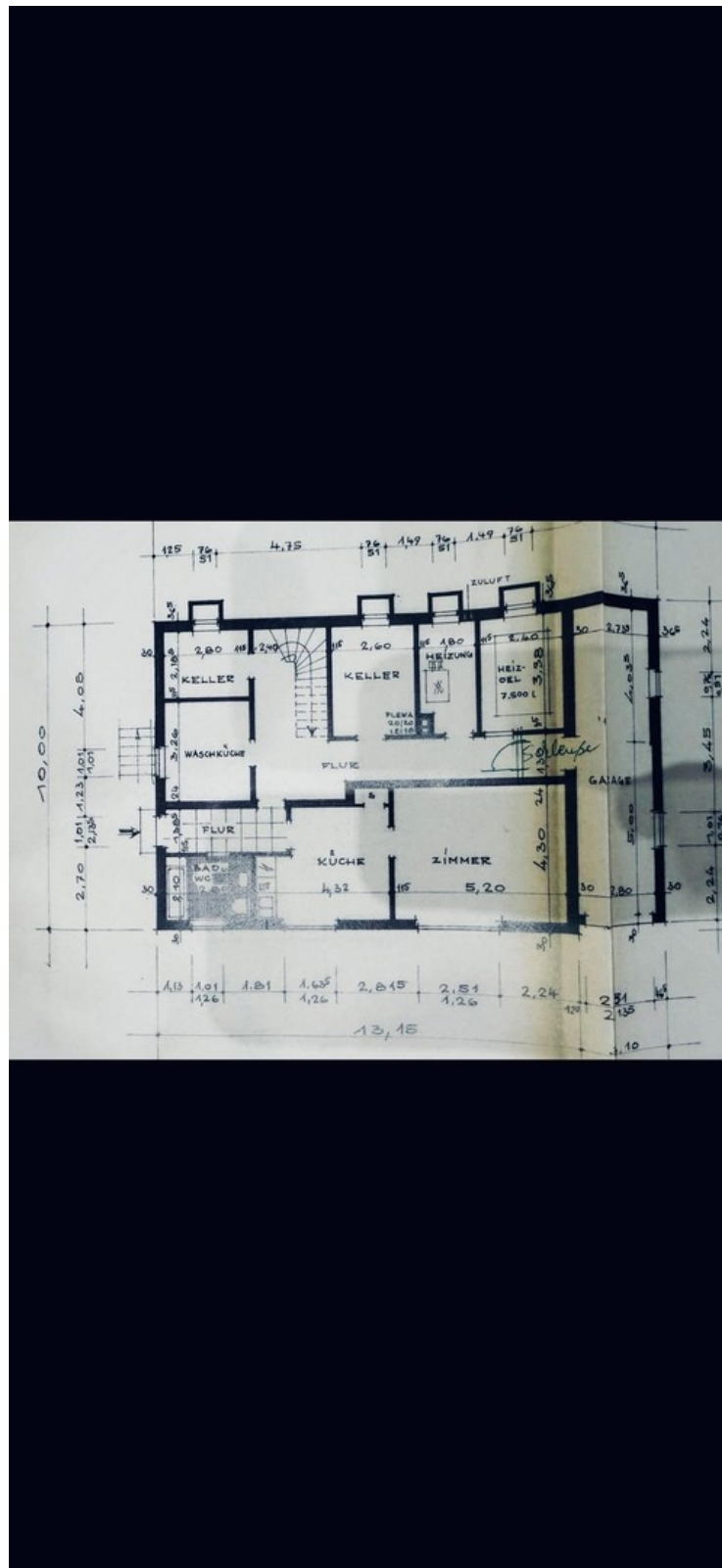
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

