

Exposé

Einfamilienhaus in Modautal

Kleines Haus für kleines Geld



Objekt-Nr. OM-455204

Einfamilienhaus

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
Heike Jaskulla

64397 Modautal
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	175,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kleines Haus in zentraler aber ruhiger Lage (Anliegerstraße) im Modautaler Ortsteil Brandau. Das Haus wurde 2013 von innen renoviert. Das Bad und ein separates WC wurden komplett neu gesalzt, ein zweites Gäste WC neu dazugebaut, so dass jetzt auf beiden Etagen ein WC vorhanden ist. Eine Photovoltaikanlage (4 KW) wurde ebenfalls 2013 in Betrieb genommen. Der Ertrag bei Stromverkauf beträgt ca. 600 € p.a. Das Haus ist nicht isoliert, die (Kunststoff-) Fenster zum großen Teil Doppelverglast. Auf dem Grundstück ist kein Garten, nur ein kleiner Hof und ein Nebengebäude (Garage und Schuppen). Es gibt zwei von außen zugängliche Keller, wobei eine Tür nicht richtig schließt. Im hinteren Keller befindet sich das Pelletlager, im vorderen Keller gibt es Stauraum, hier befinden sich Strom- und Wasserzähler, der Wechselrichter zur Solaranlage und in einem davon nochmal abgetrennten Raum der Pufferspeicher der Heizung. Diese wurde 2016 neu eingebaut (Holzpellet Heizung) und im Zuge dessen auch neue Heizkörper installiert.

Das Haus ist zur Zeit vermietet (Netto Kaltmiete 620 Euro/mtl.)

Ausstattung

Im Zuge der Renovierung 2013 wurden alle Böden (außer im Dachgeschoß) mit Laminat ausgelegt. Die Küche, das Bad und die WC's sind gefliest. Die Wände sind glatt verputzt und gestrichen. Es gibt einen kleinen Balkon (West). Das Dachgeschoß wird derzeit nicht bewohnt, ist aber zum Ausbau vorbereitet. In der Garage ist Platz für ein eher kleines Auto, im Hof wäre ein weiterer Stellplatz.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Brandau ist mit ca. 1500 Einwohnern der größte Ortsteil der Flächengemeinde Modautal bestehend aus 11 Orten. Es gibt hier einen Bäcker, einen Hausarzt und einen Kindergarten. Die Gemeindeverwaltung ist hier im Ort, ebenso eine gemeinsame Filiale der Sparkasse und der Volksbank. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es z.B. in Lautern (Edeka mit Getränkemarkt/Penny) und Reichenbach (Aldi), oder im nächstgelegenen Ortsteil Lützelbach (Metzger). Die Busanbindung nach Darmstadt ist sehr gut. Dieser Bus fährt auch nach Ernstofen zur Grundschule und hält in Ober-Ramstadt (weiterführende Schulen). Auch in die andere Richtung (Fischbachtal, Groß-Bieberau) gibt es Buslinien. Mit dem Auto hat man eine gute Anbindung an die A5 Richtung Heidelberg und Frankfurt. Brandau ist umgeben von Wäldern, Wiesen und Feldern die zum Spaziergehen und Radfahren einladen. Sportlich aktiv werden kann man auch im örtlichen Sportverein mit verschiedenen Sparten, allem voran Fußball (mit eigenem Kunstrasenplatz). Desweiteren es gibt einen Tennisverein.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	508,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Außenansicht vom Hof aus

Exposé - Galerie



Nebengebäude



Flur Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur EG

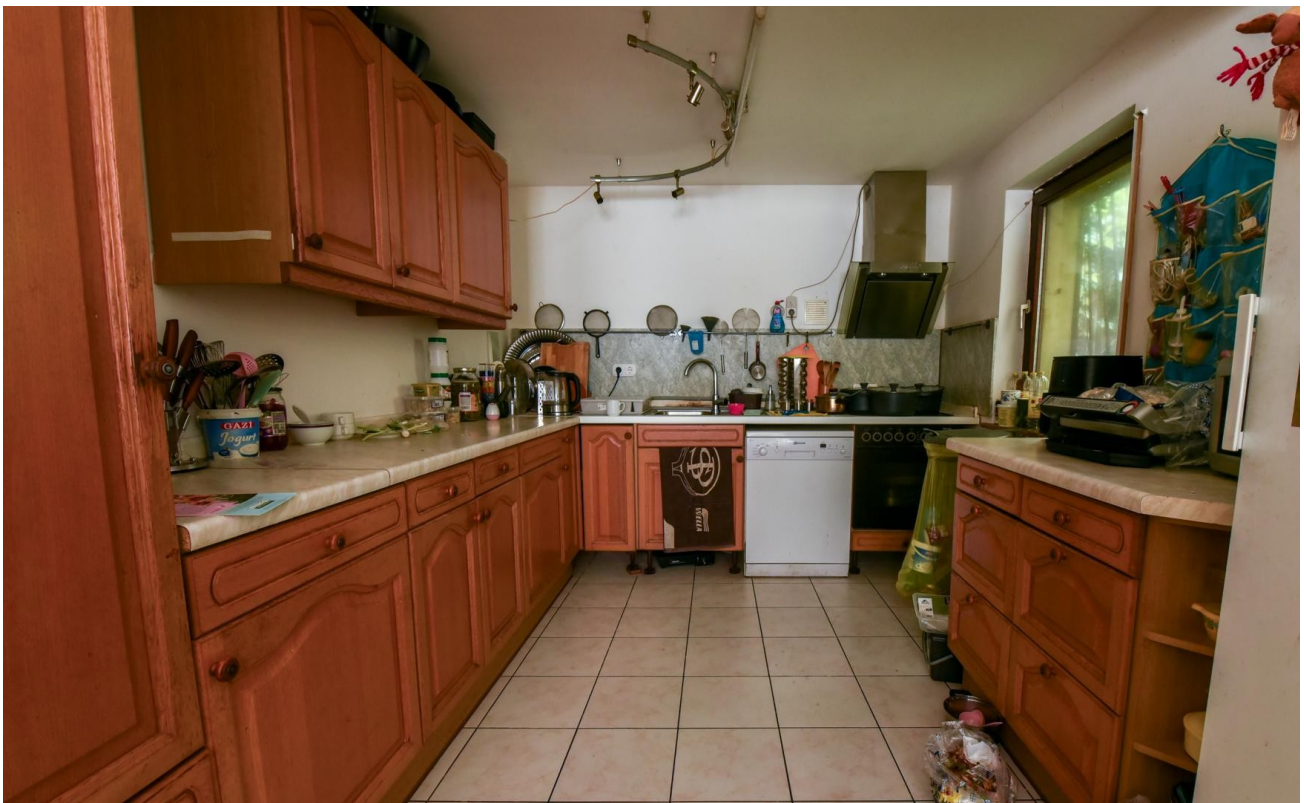


Wohnzimmer (EG)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)



Küche

Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Essbereich und Küche

Exposé - Galerie



WC unten



Flur oben

Exposé - Galerie



Zimmer oben (1)



Zimmer oben (1)

Exposé - Galerie



Zimmer oben (2)



Zimmer oben (2)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (oben)



Schlafzimmer (oben)

Exposé - Galerie



Duschbad



Dusche

Exposé - Galerie



WC oben



WC oben



Balkon

Exposé - Galerie



Dachboden



Dachboden

Exposé - Galerie

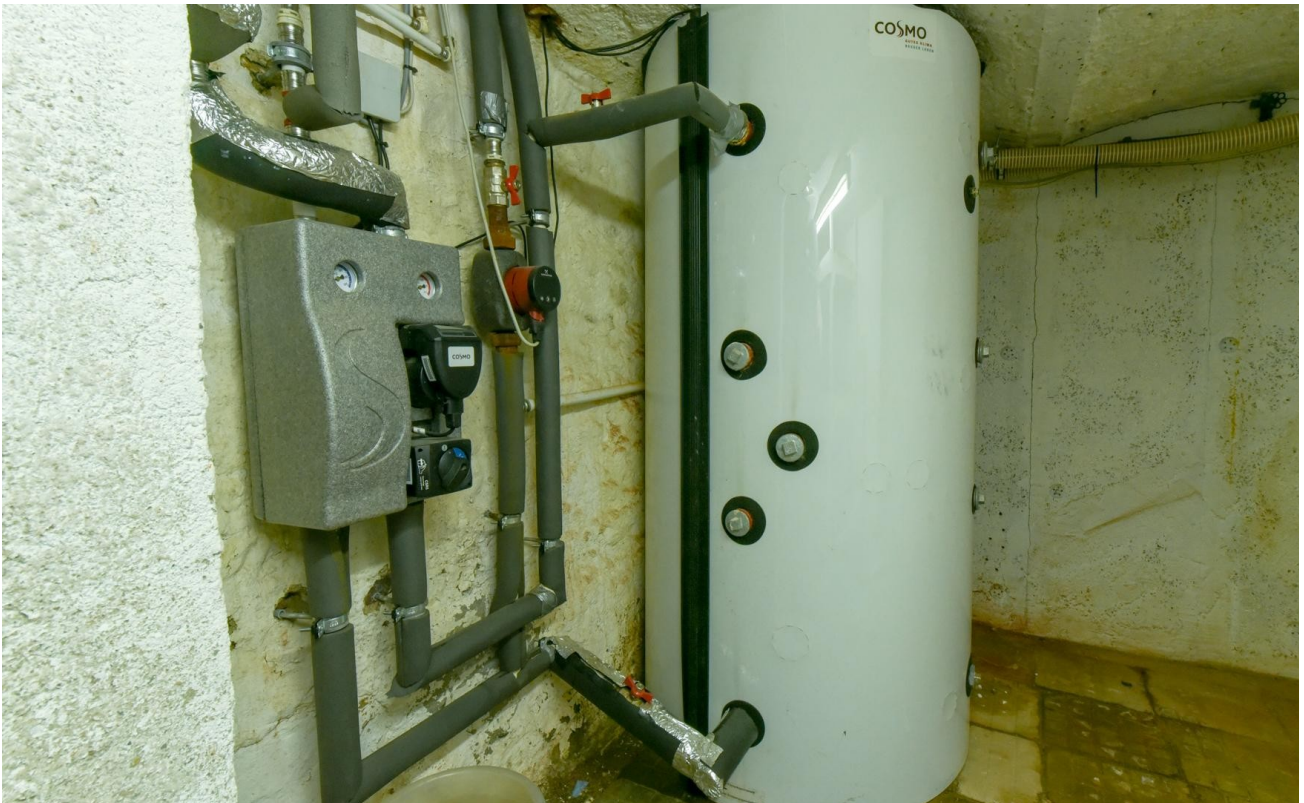


Heizungs- und Wasraum



Keller (vorne)

Exposé - Galerie

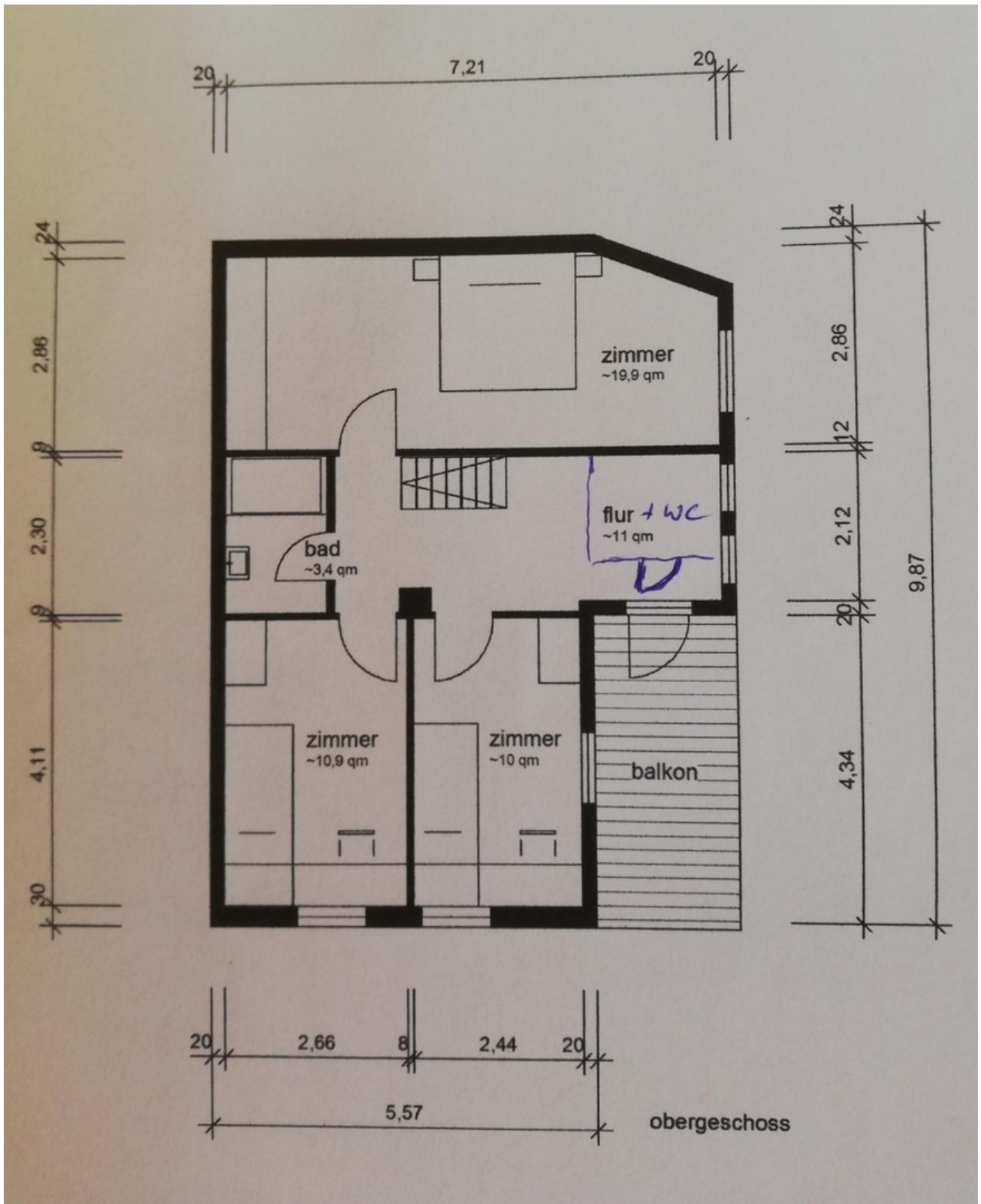


Pufferspeicher



Pelletlager

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss