

Exposé

Einfamilienhaus in Babenhausen

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-455767

Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

64832 Babenhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	210,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 überzeugt durch seine besondere Architektur in Split-Level-Bauweise und einem großzügigen Raumangebot. Mit einer Wohnfläche

von 210 m² bietet das Haus viel Platz für eine Familie, das Arbeiten zu Hause oder individuelle Wohnkonzepte.

Die Split-Level-Bauweise schafft ein offenes und gleichzeitig strukturiertes Wohngefühl.

Unterschiedliche Ebenen gliedern Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitsbereiche und sorgen für eine interessante Raumdynamik. Der offene Wohn-/Essbereich hat einen direkten Zugang zur großen Süd-Terrasse mit Außenkamin und Garten. Die Terrassenfenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für modernes Wohnen mit individuellem Gestaltungsspielraum.

Ausstattung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten

Baujahr 1972

Massive Bauweise, Split-Level

Wohnfläche ca. 210 m²

Grundstück ca. 600 m²

Terrasse in Süd-Lage mit Außenkamin

offener Wohn-/Essbereich, Küche, weitere 6 Zimmer, Ankleide, 2 Bäder, sep. WC, 2 Abstellräume

großer Keller

Gas-Zentralheizung / Brennwertkessel (2020)

Wärmedämmung 60 mm (1993)

Holzfenster mit einfacher Isolierverglasung (1972)

Energieeffizienzklasse E

Garage, plus 2 weitere Stellplätze vor der Garage

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in sehr ruhiger Wohnlage am Ortsrand von Babenhausen nur wenige Gehminuten vom Waldrand entfernt. Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung hervorragend, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Verkehrs-Achsen wie die A3, A5, und A45 schnell erreichbar sind. Diese Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Garage und Stellplätze

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur zu den Schlaf-/Kinderzimm



Bad I

Exposé - Galerie



Bad II