

Exposé

Reihenendhaus in Weiterstadt

Besondere Gelegenheit in Weiterstadt - Haus im Haus



Objekt-Nr. OM-460115

Reihenendhaus

Verkauf: **539.500 €**

Ansprechpartner:
udo vogler

64331 Weiterstadt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine moderne Etagenwohnung in einem gepflegten Reihenhendhaus mit zwei Parteien. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung, viel Platz sowie einen eigenen Außenbereich. Der komplette Gartenbereich inklusive Pool und einer Gartenhütte gehören dazu.

Der Eingangsbereich führt zunächst in einen Flur, von dem aus ein modernes Gäste-WC, die Küche und der helle Wohn- und Essbereich erreicht werden können. Von dort haben sie über eine praktische Schiebetür direkten Zugang zur großen Terrasse mit angrenzendem privaten Garten. Die Terrasse ist westlich ausgerichtet und lädt zu sonnigen Nachmittagen und Abenden im Freien ein.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über mehrere Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet sowohl eine ebenerdige Dusche als auch eine Badewanne sowie ein Doppelwaschbecken.

Fast die gesamte Wohnung ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet und dadurch unabhängig von Öl und Gas.

Die Immobilie verfügt über die Energieeffizienzklasse B, was für einen zeitgemäßen energetischen Standard und einen niedrigen Energieverbrauch spricht.

Im Garten gehören eine Gartenhütte, ein Rost, ein Pool und Fahrradständer dazu. Es wachsen unter anderem Kirschen, Pflaumen, Mirabellen, Weintrauben und Renekloden.

Zur Einheit gehört eine Garage.

Als Zugabe gibt es ein Starterset inklusive Rasenmäher, Heckenschere, Hochdruckreiniger und Geräte wie Besen oder Rechen.

Ausstattung

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet mit Parkettböden und offenem Kamin.

Alle Fenster und Außentüren sind 3-fach verglast, mit Rollläden, im Keller zusätzlich mit Einbruchsschutz / einwurfsicher und im Eingangsbereich mit Fingerabdrucksensor und automatischer Mehrfachverriegelung ausgestattet. In den unteren Etagen ist Insektenschutz vorhanden.

Fast die gesamte Wohnung ist mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet und dadurch unabhängig von Öl und Gas - das "Heizungsgesetz" lässt einen nicht erstarren. Aktuell betragen die Heizkosten zwischen 95 und 153 EUR pro Monat.

Zusätzlich können fast alle Räume über einen Kamin beheizt werden, da dieser mit einem Wärmeaustauscher und einem Wasserkreislauf ausgestattet ist. Für den nächsten Winter ist Holz für einige gemütliche Abende dabei.

Die Immobilie wurde mehrfach modernisiert: Dach 2002, Bad, Gäste-WC, Fenster, Außen- und Innentüren, Elektrogeräte, Balkonkraftwerk, Kellerdämmung, Terrasse...

Durch die Solaranlage an der Südseite (mit Speicher) liefert auch im Winter ihren Beitrag zum Energiesparen.

Noch etwas Wichtiges zum Schluss - eine Garage gehört dazu.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Innerhalb der nächsten 4 Wochen wird diese Immobilie ohne Makler inseriert.

Falls der Zielpreis nicht erzielt wird, wird die Vermarktung durch einen Makler, wahrscheinlich mit anderen Konditionen übernommen, da wir uns dann im Ausland befinden.

Bitte schnell melden und Termine vereinbaren!

Lage

Das Reihenendhaus befindet sich zentral gelegen im Kern von Weiterstadt.

Es liegt am Ende eines Privatwegs, wodurch es keinen Durchgangs- / Autoverkehr am Haus gibt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich fußläufig zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Kaufland, Aldi, DM (Loop: ca 2 km)), Bäcker, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden. In nur wenigen Gehminuten erreicht man die Bushaltestelle nach Darmstadt und das Umland. Ergänzend dazu sind die Autobahnen A5 und A67 in kurzer Zeit erreichbar, wodurch eine sehr gute Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet sowie den Frankfurter Flughafen besteht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick zum Haus und Garten

Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



TV ist dabei



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Kamin mit Wärmetauscher



Auf zum Schlafbereich

Exposé - Galerie



Bad



Bad saniert 2016

Exposé - Galerie



Dusche + Badewanne



Flur 1.- OG



Kinderzimmer - 1 oder 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Blick nach Westen



Blick zum Pool

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick nach Osten



Sonnenterrasse mit Markise

Exposé - Galerie



großer Esstisch



am Abend

Exposé - Galerie



Nachtblick zur Terrasse



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Stauraum im Arbeitszimmer



Schlafzimmer / Hobbyraum?

Exposé - Galerie



Waschküche



Waschküche

Exposé - Galerie



Gartenblick



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten + Solaranlage n. Süden



Pool

Exposé - Galerie



Box für gelbe Säcke



Abends heimkommen

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie

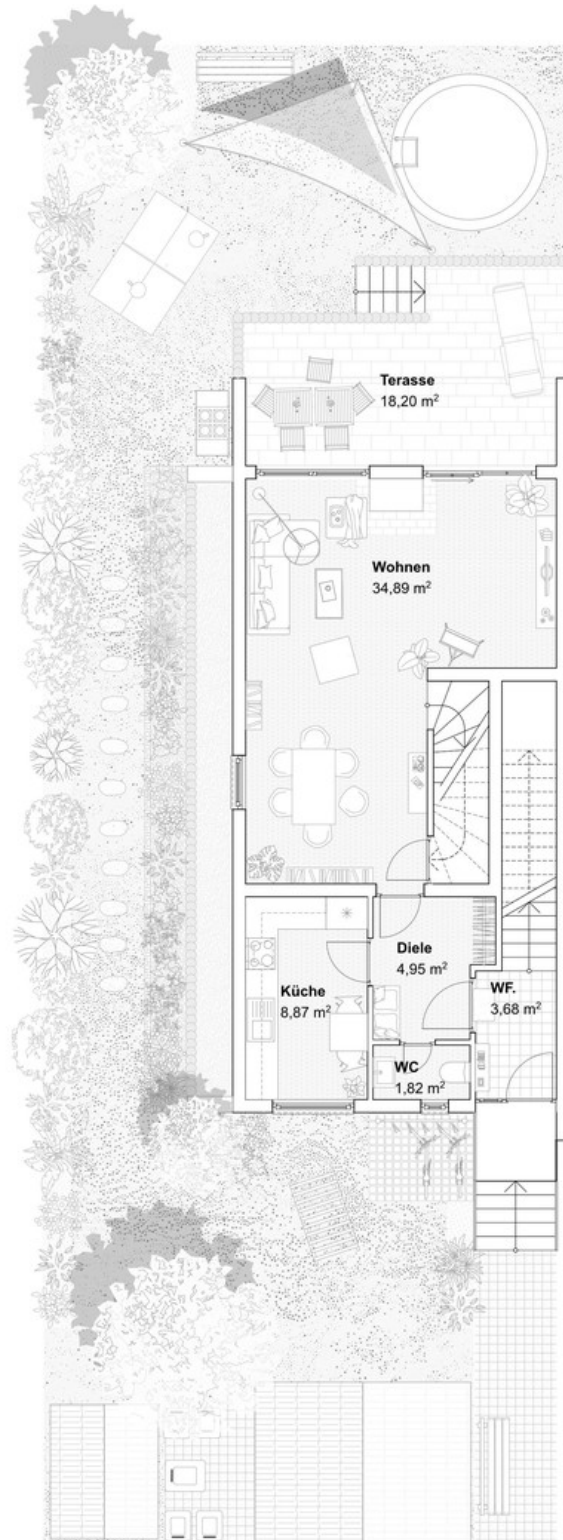


Gartenhütte



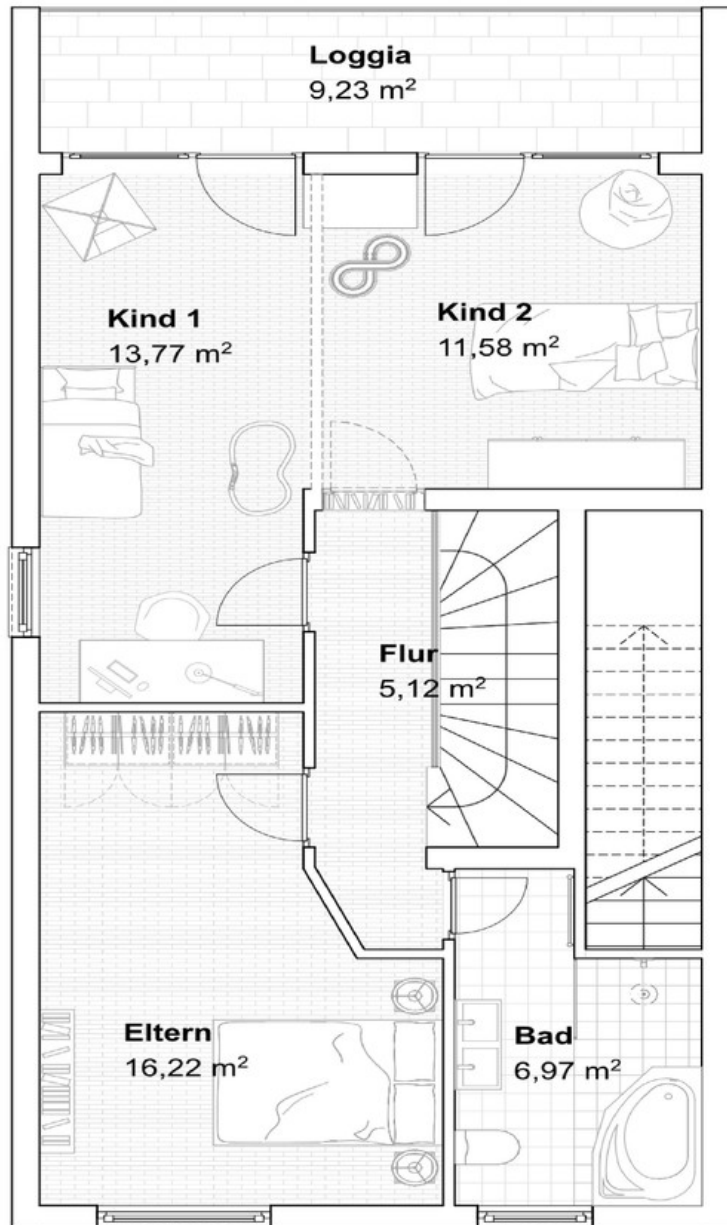
Garage

Exposé - Grundrisse



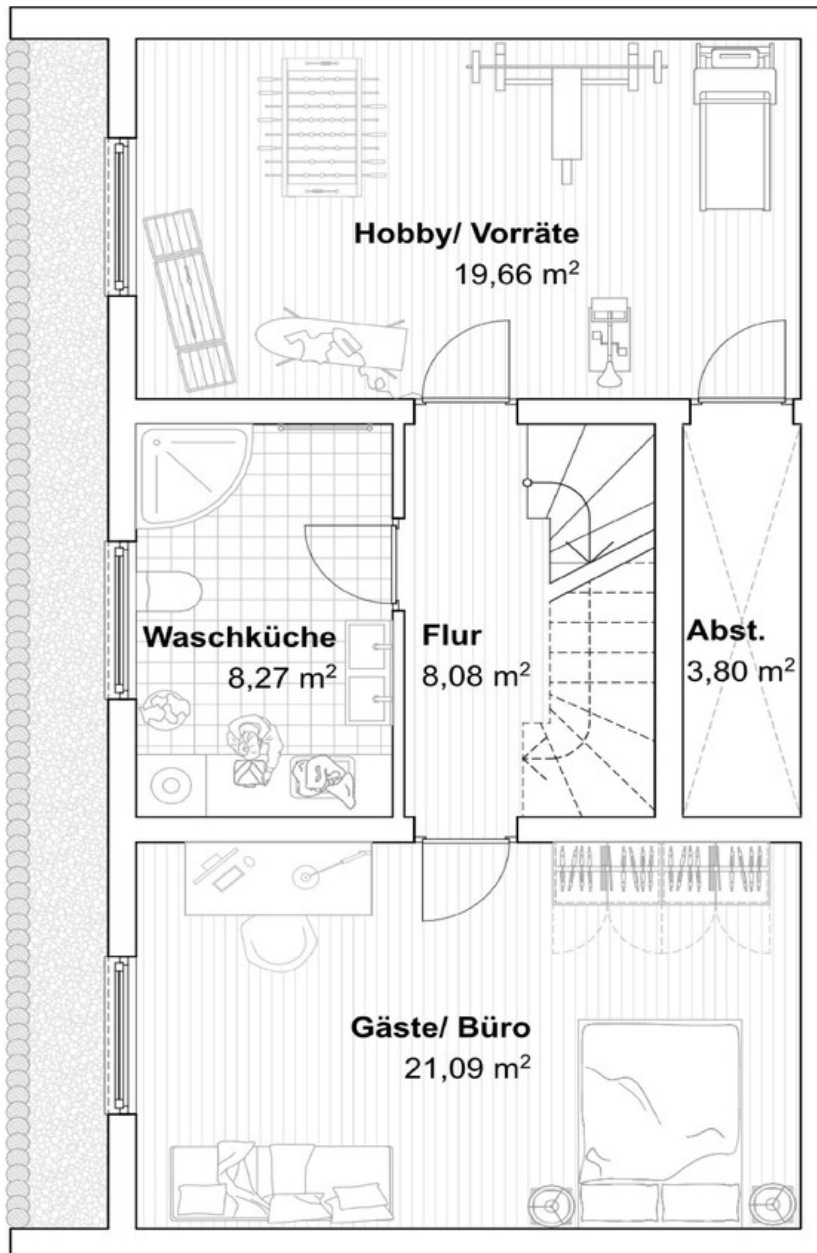
Wohn- und Essbereich

Exposé - Grundrisse



Schlaf- und Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



großer Tageslichtkeller