

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Lengens

**Großzügiges Zweifamilienhaus in naturnaher Lage mit  
unverbaubarem Ausblick!**



Objekt-Nr. OM-460717

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **209.000 €**

36266 Lengens  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	976,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Etagen	3	Garagen	2
Zimmer	10,00	Carports	1
Wohnfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante und äußerst geräumige Zweifamilienhaus bietet auf ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche flexiblen Raum für große Familien, zwei Generationen unter einem Dach oder eine Kombination aus Wohnen und Vermieten. Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Aufteilung auf drei Etagen, eine solide Bausubstanz und ein traumhaft großes Grundstück in idyllischer, waldnaher Lage.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Das Haus ist so aufgeteilt, dass jede der drei Etagen über jeweils eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer und 2 bis 3 weitere Zimmer (flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer) verfügt.

Besondere Highlights im Innen- und Außenbereich:

- Balkon: Ein großzügiger Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.
- Vollunterkellerung & Dachboden: Der Keller bietet mit 5 separaten Räumen enorm viel Platz für Hobby, Werkstatt und Vorräte. Zusätzliche Abstellfläche ist auf dem geräumigen Dachboden vorhanden.
- Außenbereich & Garten: Das ca. 980 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein Paradies für Gartenliebhaber und Kinder. Neben dem weitläufigen Garten stehen Ihnen weitere Lagerflächen im Außenbereich (z. B. für Gartengeräte oder Kaminholz) zur Verfügung.
- Stellplätze: Eine Doppelgarage mit Wasser- und Stromanschluss sowie ein zusätzlicher Carport bieten reichlich Platz für Ihren Fuhrpark und schützen Ihre Fahrzeuge vor Witterung. Der großzügige Innenhof verfügt über weitere Stellflächen.

Das Objekt wurde über die Jahre hinweg regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Hier die wichtigsten Daten im Überblick:

- Heizung: Zuverlässige Gasheizung (Einbau 2012).
- Fenster: Pflegeleichte Kunststofffenster; teilweise bereits mit moderner 3-fach-Verglasung, die restlichen Fenster verfügen über eine solide 2-fach-Verglasung.
- Das Dach wurde 1995 komplett erneuert und befindet sich in einem guten Zustand.
- Versorgungstechnik: Die Wasserleitungen im Haus stammen aus dem Jahr 1994. Die Abwasserleitungen im Außenbereich wurden 2013 vollständig erneuert.
- Internet: Zukunftssicher aufgestellt dank modernem Glasfaseranschluss – ideal für Homeoffice und Streaming.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger, waldnaher Lage mit unverbaubarem Ausblick im Ortsteil Heringen-Lengers.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	311,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Bad EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Flur EG zu OG



Bad 1. OG



Bad(2) 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche(1) 1. OG



Küche(2) 1. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Wohnzimmer 1. OG



Bad 2. OG

# Exposé - Galerie



Bad(2) 2. OG



Bad(3) 2. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. OG



Wohnzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Ansicht Garage/Garten