

Exposé

Zweifamilienhaus in Braunfels

Zweifamilienhaus plus Appartement - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-460828

Zweifamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Ulrich Hensel

35619 Braunfels
Hessen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	845,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	340,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In guter und ruhiger Lage von Braunfels liegt dieses Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten Baujahr 1984. Das freistehende Haus mit toller Aussicht und großem Gartengrundstück bietet viel Potential und verschiedenste Verwendungsmöglichkeiten. Im Haus gibt es zwei abgeschlossene Wohnungen, eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss sowie ein zusätzliches kleines Appartement mit separatem Eingang (als Ferienwohnung geeignet).

Die Wohnung im Obergeschoss ist aktuell vermietet.

Im Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohnung mit ca. 140 qm mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten.

Den ersten Kaffee des Tages können Sie bei Morgensonne auf dem Balkon mit direktem Zugang vom Esszimmer aus genießen.

Die Wohnung im Obergeschoss hat einen sehr guten Schnitt und punktet mit einem schönen großen Balkon und einem tollen Ausblick. Die Aufteilung ist durchdacht, die Zimmer hell und freundlich. Die Wohnfläche beträgt ca. 100qm.

Das Haus ist einem sehr guten Zustand, in den Jahren 2018 bis 2021 wurden umfassende Renovierungen durchgeführt - dazu gehören die Heizungsanlage, zwei neue Kaminöfen, neue Terrassen und Balkone, teilweise neue Bodenbeläge, neue Innentüren sowie der Wintergarten im Souterrain. Dort findet sich auch der Wellness-Spa-Bereich mit sehr schöner großer Sauna und dazugehöriger Wohlfühl-Dusche.

Diese Ebene bietet noch zwei weitere Räume, die derzeit als Büro und Werkraum genutzt werden. Von dort hat man dann auch den direkten Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten.

Im Vorgarten eine weitere Sitzgruppe zum Verweilen.

Ausstattung

Ausstattung und Details:

- hochwertige Einbauküche
- Außenrollos
- Fliesen
- Vinylboden
- Innenputz
- doppelverglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- moderne Bäder
- Kaminöfen
- Entkalkungsanlage
- Balkongeländer mit Glasfronten
- Terrasse
- Kellerräume
- Wintergarten im Souterrain

- 2 Freiplätze
- 2 Einzelgaragen mit elektrischem Rolltor
- Appartement mit separatem Eingang

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Aufteilung:

Kellergeschoss:

- Kellerräume
- Heizungsanlage
- Waschküche
- Werk-/Hobbyraum
- Büroraum
- Wellnessbereich
- Wintergarten

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit großer Diele
- sehr großzügiger offener Wohn-Essbereich
- vom Essbereich offener Übergang zur Küche
- Speisekammer
- Bad
- Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Gästezimmer
- Balkon
- Zugang zur Terrasse in den Garten

Obergeschoss

- Zugang über ein gemeinsames Treppenhaus
- Diele
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Kinderzimmer
- Wohnzimmer
- Küche

- Bad und Gäste-WC

- großer Balkon

separates Apartment:

- Schlafen, Kochnische mit Wohnecke, Duschbad

Lage

Braunfels Stadt, Feldrandlage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,00 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 - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



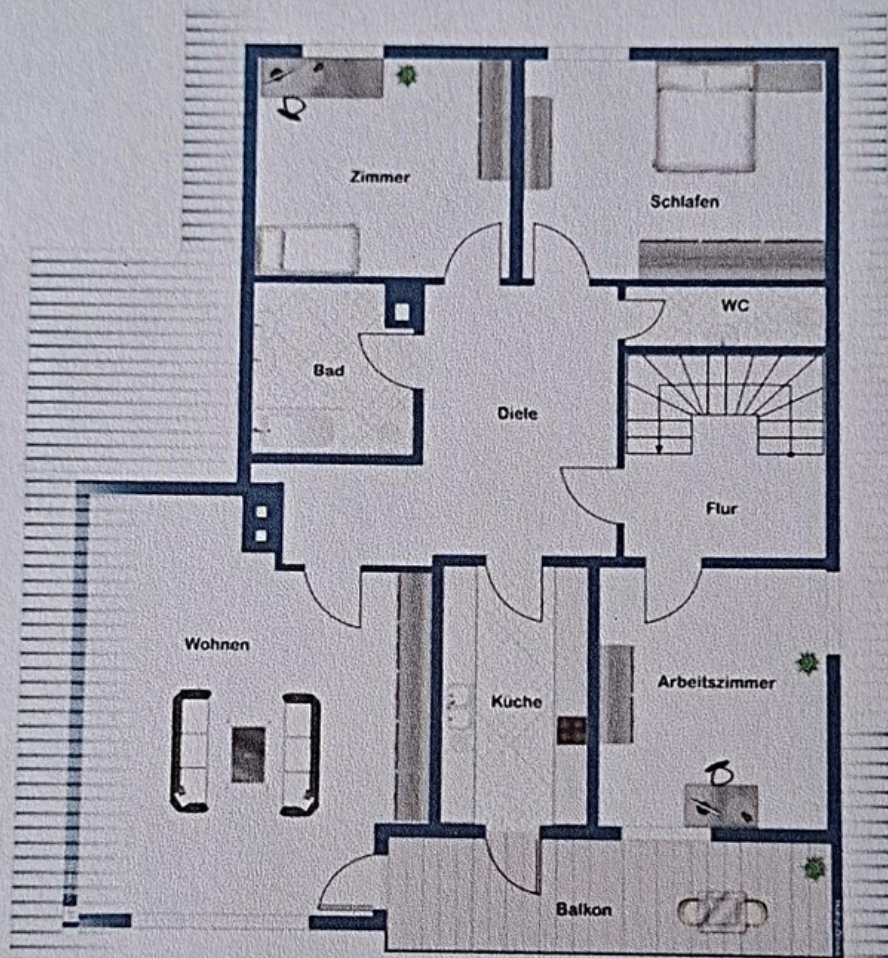
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

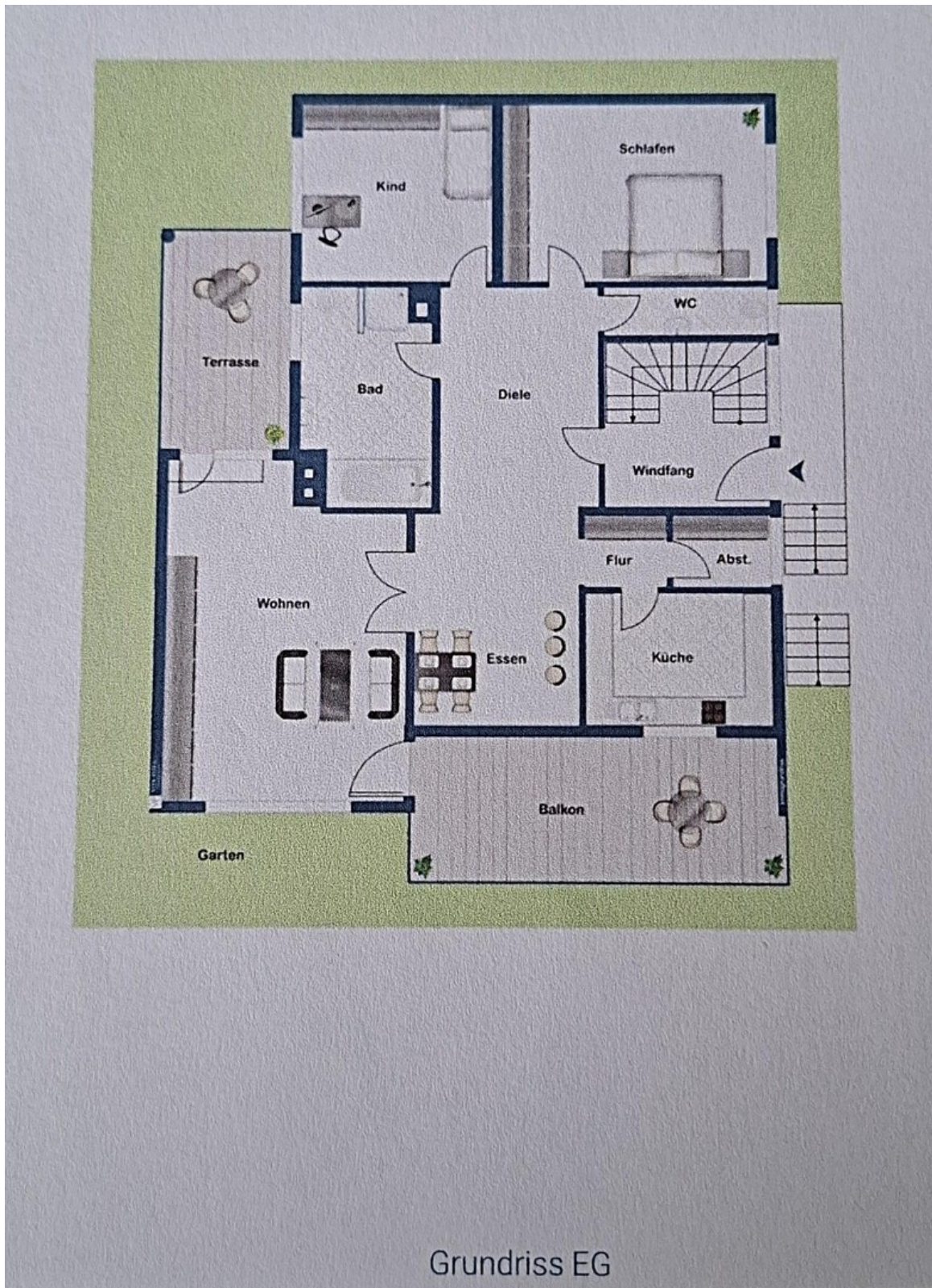


Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

