

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hasselroth-Niedermittlau

### Gepflegtes Haus mit Traumgarten sucht neue Bewohner



Objekt-Nr. OM-463869

### Einfamilienhaus

Verkauf: **410.000 €**

Lindenstr. 22  
63594 Hasselroth-Niedermittlau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	778,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	177,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung steht auf einem 778 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Hasselroth-Niedermittlau Bahnhofsiedlung. Der Garten hinter dem Haus hat eine schöne Rasenfläche sowie wunderschön eingewachsene Bepflanzung, die mit viel Liebe gepflegt wird. Ein kleiner Teich rundet das Ambiente ab.

Auf einer gepflasterten Fläche gibt es die Möglichkeit, einen Wäschetrockenplatz mit z. B. Wäschespinnreue zu nutzen.

Das Anwesen wird ergänzt um eine Einzelgarage sowie 2-3 Autostellplätzen im Hof.

Im Erdgeschoß sind zwei Schlafzimmer sowie ein Bad mit Badewanne und Toilette, ein großes helles Wohnzimmer sowie eine große Küche mit viel Platz für einen Esstisch zu finden. Ein Stockwerk darüber befindet sich ein weiteres Zimmer mit Waschbecken, das als Schlafzimmer, Gästezimmer, Büro o. ä. genutzt werden kann.

Davon abgetrennt ist die Einliegerwohnung zu finden (1 Schlafzimmer, 1 großes Wohnzimmer mit großem Balkon, 1 Bad mit Dusche und Toilette sowie eine Küche).

Direkt unter dem Dach bietet außerdem ein sehr großer Dachboden (Zugang über eine Zugtreppe im oberen Flur) viel Platz.

Im Keller befinden sich 2 Abstellräume (einer hiervon gehört zur Einliegerwohnung), 1 großer Kellerraum, in dem sich auch die Zentralheizung befindet, ein Partyraum sowie ein Waschkeller mit Anschlußmöglichkeiten für Waschmaschine / Trockner. Im Waschkeller ist darüber hinaus ein Toilette sowie eine Dusche installiert. Der Zugang zum Tankraum erfolgt ebenfalls durch den Waschkeller.

Die Wohnung im EG ist sofort frei. Die Einliegerwohnung im oberen Geschoß ist aktuell vermietet.

## Ausstattung

Das Haus wird beheizt mit einer Öl-Zentralheizung. Außerdem befindet sich auf dem Dach eine Solarthermische Anlage.

Eine Glasfaserleitung wurde in 2025 ins Haus verlegt.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

## Lage

Das Haus befindet sich im Hasselrother Ortsteil Niedermittlau-Bahnhofsiedlung. Die Verkehrsanbindung ist perfekt. In Laufnähe befinden sich Bushaltestelle und Bahnhof (an der Zugstrecke Fulda-Frankfurt). Die nächste Autobahnauffahrt Richtung Frankfurt oder Fulda befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. In der Bahnhofsiedlung befindet sich ein Kindergarten / KiTa. Im ca. 1 km entfernten Dorf befindet sich eine Grundschule, ebenso eine (Raiffeisen)Bank sowie eine Apotheke.

Ein Ort weiter gibt es etliche Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Norma, Aldi, Kaufland, dm etc.)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



Außenansicht Garten

# Exposé - Galerie



Außenansicht Garten



Garten mit kleinem Teich

# Exposé - Galerie



Außenansicht Hofeinfahrt



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



WZ EG direkter Gartenzugang



Küche EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Heizungsanlage im Keller

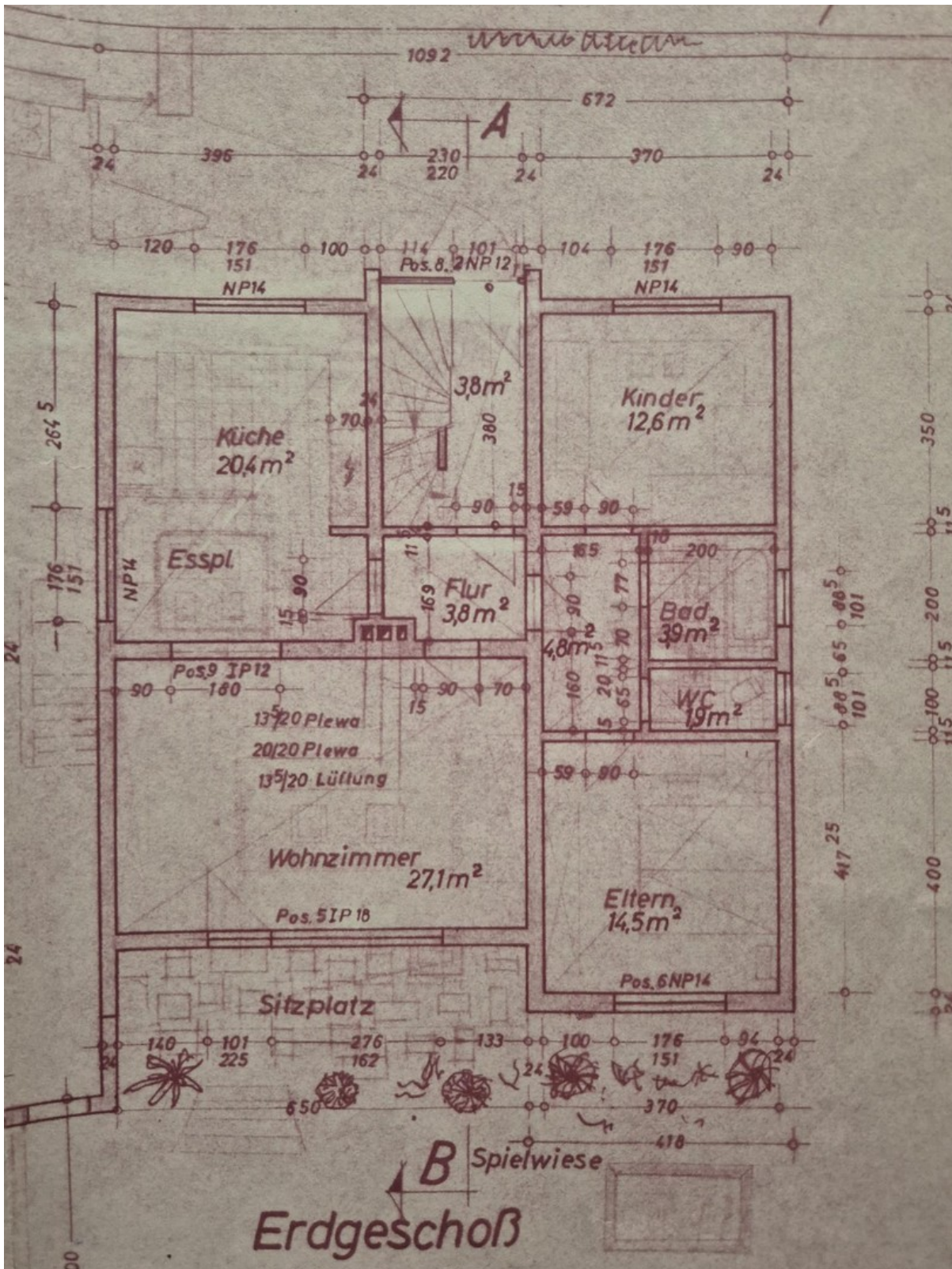


Partyraum im KG



Garage

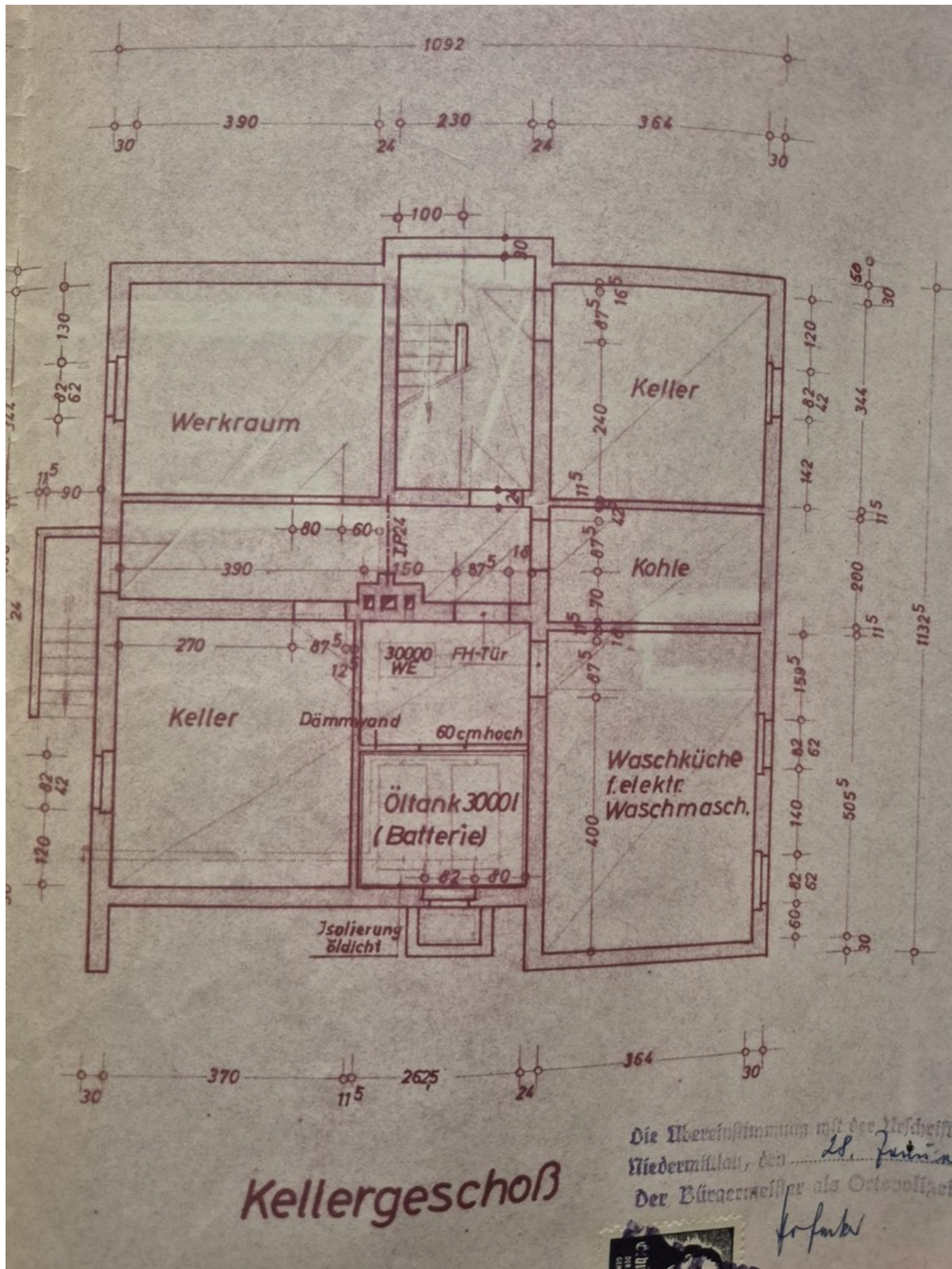
# Exposé - Grundrisse



EG Grundriss



# Exposé - Grundrisse



KG Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# freistehendes **Einfamilienhaus**

mit Einliegerwohnung

in

Hasselroth – Niedermittlau

Bahnhofsiedlung



Eckpunkte:

Baujahr 1968  
Massivbau  
Grundstück 778 m<sup>2</sup>

Wohnfläche insg. 177,7 m<sup>2</sup>  
aufgeteilt auf Erdgeschoss: 92,8 m<sup>2</sup> - hohe Decken im EG  
Dachgeschoss: 84,9 m<sup>2</sup> - davon Einliegerwohnung: 58,9 m<sup>2</sup> (aktuell vermietet)

Keller voll unterkellert  
Nutzfläche Kellergeschoss  
Dachgeschoss ausgebaut  
Spitzboden nicht ausgebaut - Abstellfläche  
Heizung Ölheizung - Baujahr 2009  
Warmwasser Solarthermische Anlage – Baujahr: 2007  
Garage/ Stellplatz Einzelgarage (Baujahr: 1974) und Stellplätze im Hof

eingezäunter, angelegter sehr gepflegter Garten mit Teich und Brunnen, inkl. Vorrichtung für Wäschespinne + gepflasterte und zum Teil überdachte Stellfläche

Bad EG mit Badewanne

Bad DG mit Dusche

Terrasse EG mit direktem Anschluss in den Garten

DG - Balkon

Fenster 2-fach-verglast

Partyraum im Kellergeschoss

Waschraum (Anschlüsse für Waschmaschine usw.) – inkl. Bad im Keller

Kellerzugang erfolgt über Haupteingang (hausintern) und über separaten Nebeneingang (vom Stellplatz / Garage aus)

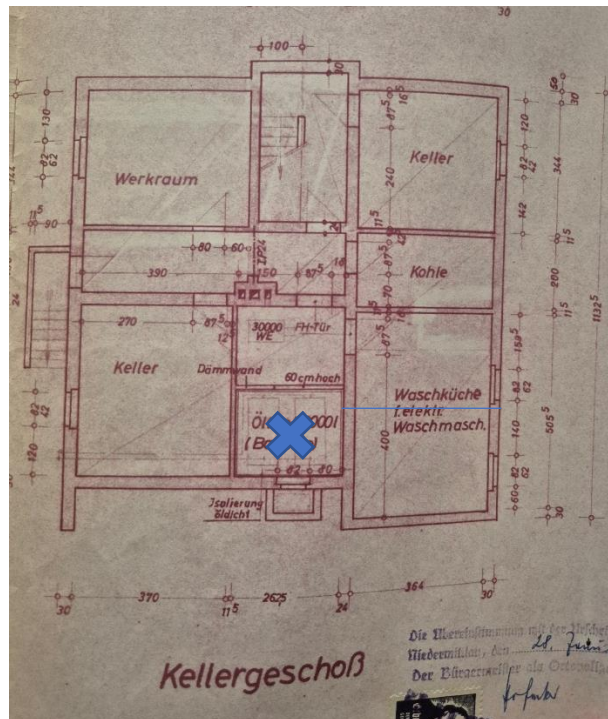
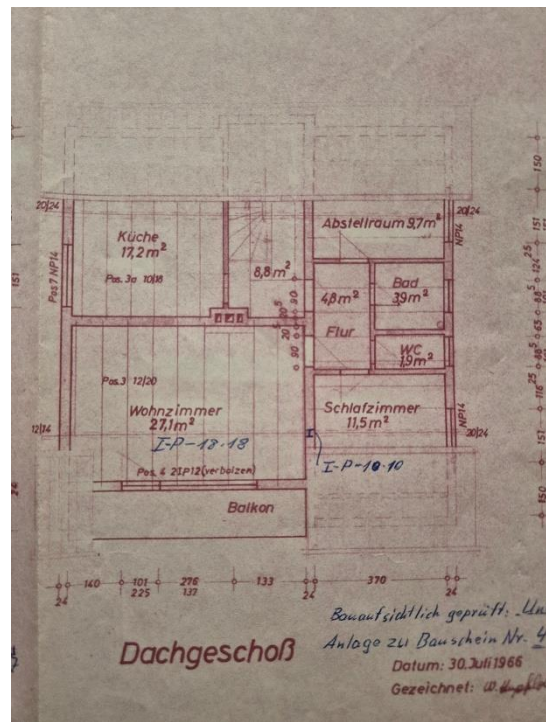
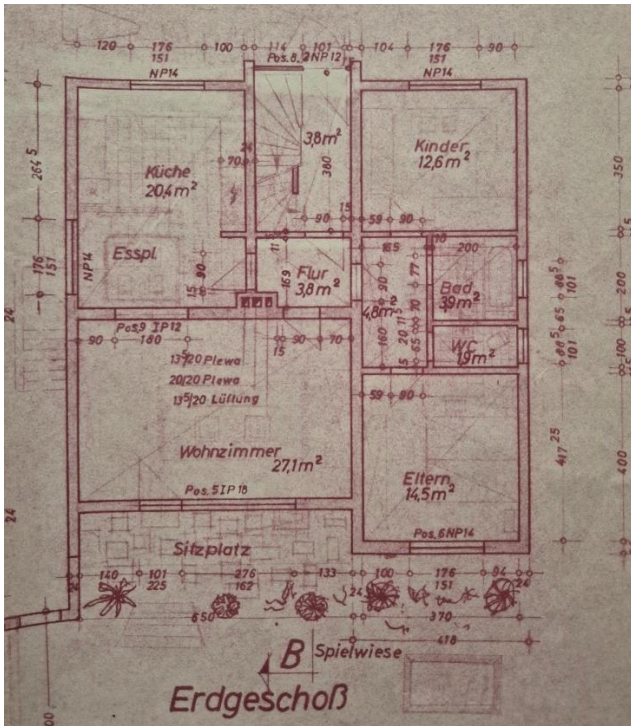
Glasfaserleitung in 2025 gelegt

eingebauter / gemauerter Tresor im Keller

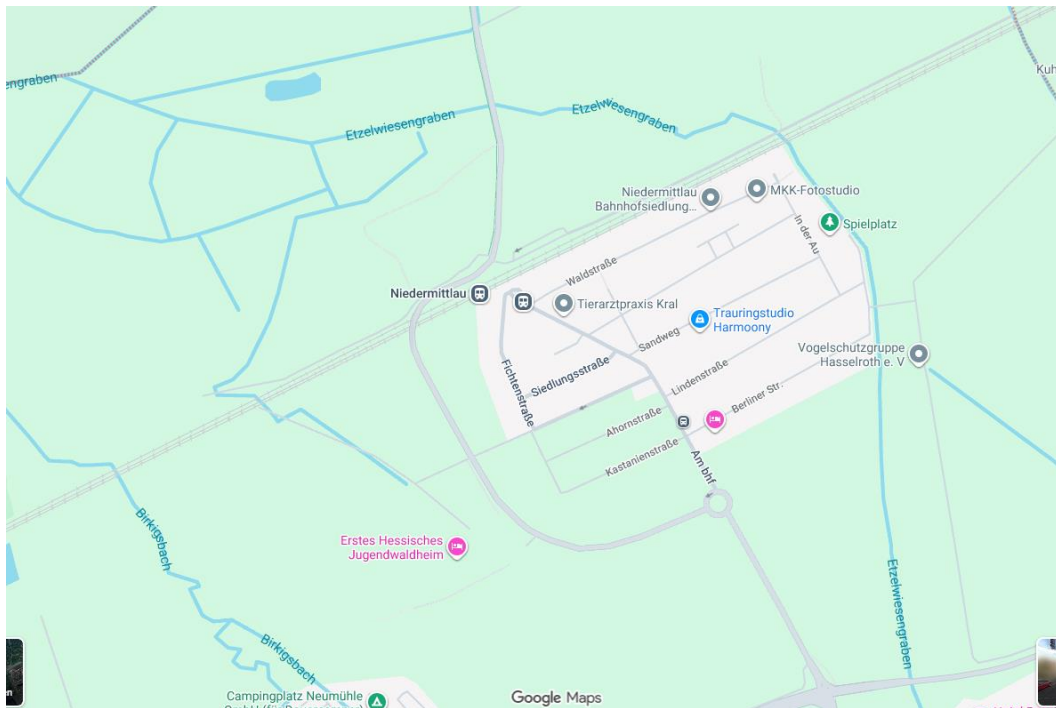
letzte Renovierungen

- ständige kleinere Instandhaltungen / dauerhaft bewohnt

# Grundrisse



Standort:



einige Impressionen

Erdgeschoss

Wohnküche



angrenzendes Wohnzimmer



mit Blick in Garten und großer Fensterfront



Bad



Gäste-/ Kinderzimmer



Schlafzimmer



Terrasse



Dachgeschoss



Keller



Außenbereiche





Garage

