

Exposé

Zweifamilienhaus in Nentershausen

Kernsaniertes Zweifamilienhaus in idyllischer Lage



Objekt-Nr. OM-464589

Zweifamilienhaus

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Tissen

36214 Nentershausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.145,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	313,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	66,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein umfassend saniertes Zweifamilienhaus in ruhiger, naturnaher Lage von Nentershausen. Das ursprünglich 1970 errichtete Haus wurde in den Jahren 2023 bis 2025 umfangreich modernisiert und präsentiert sich heute in einem frischen, zeitgemäßen Zustand – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzer, die eine Einheit selbst bewohnen und die zweite vermieten möchten.

Das Haus umfasst zwei großzügige Wohneinheiten mit insgesamt ca. 312,76 m² Wohnfläche. Die Erdgeschosswohnung bietet ca. 141,84 m² Wohnfläche, die Obergeschosswohnung ca. 170,92 m². Beide Einheiten überzeugen durch helle Räume, moderne Bodenbeläge, erneuerte Bäder sowie jeweils eine neue, hochwertige Einbauküche. Dadurch ist das Objekt sofort nutzbar und eignet sich sowohl zur direkten Vermietung als auch zum kurzfristigen Selbstbezug.

Bereits der erste Eindruck des Hauses ist ansprechend: Die helle Fassade, das gepflegte Erscheinungsbild, die großen Fensterflächen und die ruhige Umgebung mit viel Grün schaffen eine freundliche und wertige Atmosphäre. Die Bilder zeigen moderne, klar gestaltete Innenräume mit hellen Wänden, wohnlichen Bodenbelägen in Holzoptik und einem insgesamt sehr gepflegten, bezugsfertigen Zustand.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Küchenbereich mit moderner Einbauküche inklusive Kochinsel. Der offene Charakter schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet viel Platz für Alltag, Familie und Gäste. Mehrere Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ergänzt wird die Wohnung durch modernisierte Bäder, Flurbereiche sowie eine Terrasse mit Außenbezug.

Die Obergeschosswohnung überzeugt ebenfalls mit viel Platz, einem großzügigen Wohnbereich, separatem Essbereich, moderner Einbauküche, mehreren Schlafzimmern sowie einem Balkon mit Ausblick ins Grüne. Die hellen Räume, der Balkon und der zusätzliche Gartenbezug machen diese Einheit besonders attraktiv für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Mieter.

Auch energetisch ist das Objekt solide aufgestellt: Laut Energieausweis liegt der Endenergiebedarf bei 97,98 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse C. Der Wärmeerzeuger stammt aus dem Jahr 2023, wesentlicher Energieträger ist Flüssiggas.

Ausstattung

Glasfaseranschluss wird noch verlegt!

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Lage in Nentershausen verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung. Durch die Nähe zur A4 besteht zudem eine gute Anbindung an umliegende Städte und Arbeitsorte.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,98 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

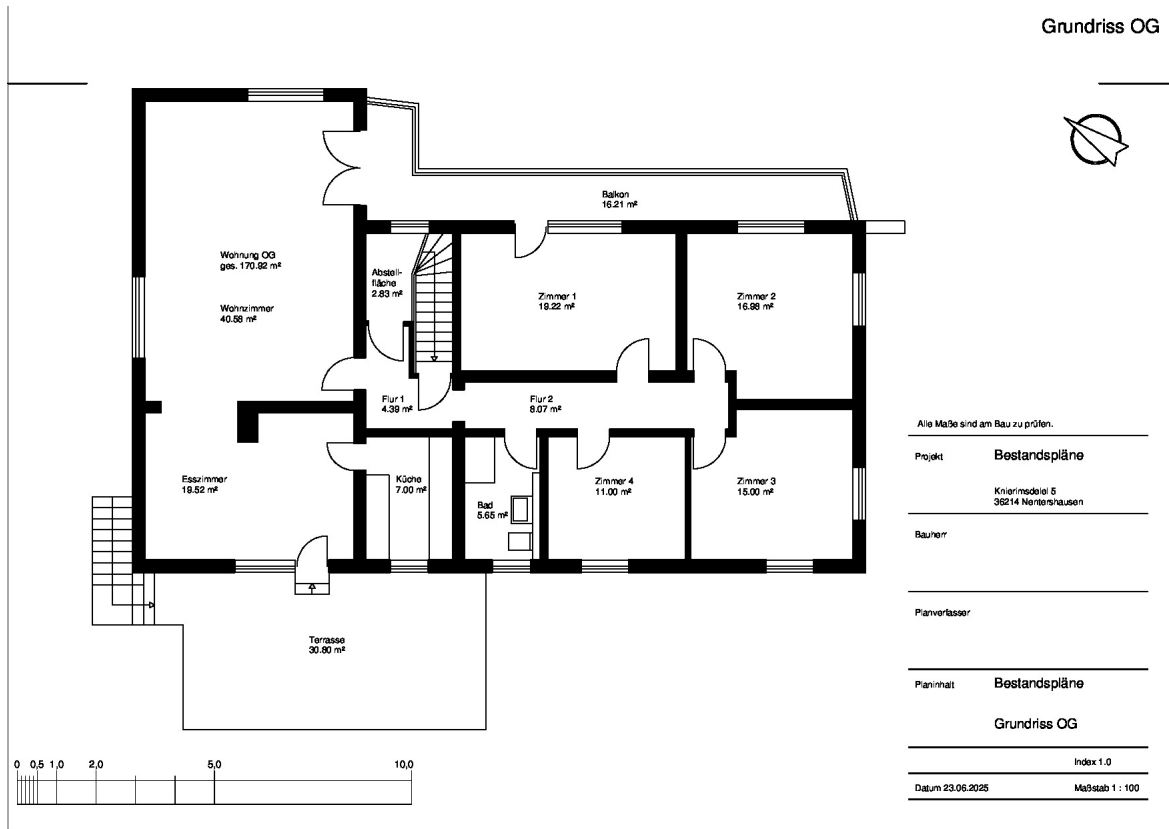


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss OG



Alle Maße sind am Bau zu prüfen.

Projekt **Bestandspläne**

Kriemhildstr. 5
36214 Nordesteusen

Bauherr

Planverfasser

Planinhalt **Bestandspläne**

Grundriss OG

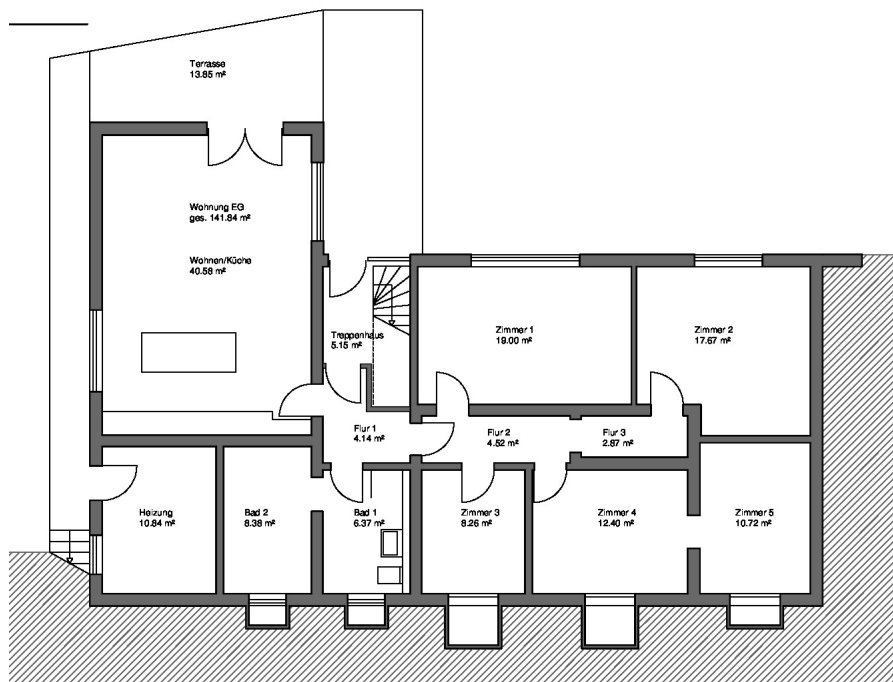
Index 1.0

Datum 23.06.2025

Maßstab 1 : 100

Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



Alle Maße sind am Bau zu prüfen.

Projekt **Bestandspläne**

Kriegsmühle 5
36214 Nentershausen

Bauherr

Planverfasser

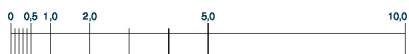
Planinhalt **Bestandspläne**

Grundriss EG

Index 1.1

Datum 24.06.2025

Maßstab 1 : 100



Exposé - Anhänge

1.

Bauvorhaben: Bestandspläne
Knierimsdelle 5, 36214 Nentershausen

Berechnung Wohn- und Nutzfläche

Wohnung EG

Wohnen/Küche	= 40.58 m ²
Zimmer 1	= 19.00 m ²
Zimmer 2	= 17.67 m ²
Zimmer 3	= 8.26 m ²
Zimmer 4	= 12.40 m ²
Zimmer 5	= 10.72 m ²
Bad 1	= 6.37 m ²
Bad 2	= 8.38 m ²
Flur 1	= 4.14 m ²
Flur 2	= 4.52 m ²
Flur 3	= 2.87 m ²
<u>Terrasse (13.85 m²/2)</u>	<u>= 6.93 m²</u>
ges.:	= 141.84 m ²

Wohnung OG

Wohnzimmer	= 40.58 m ²
Zimmer 1	= 19.22 m ²
Zimmer 2	= 16.98 m ²
Zimmer 3	= 15.00 m ²
Zimmer 4	= 11.00 m ²
Esszimmer	= 19.52 m ²
Küche	= 7.00 m ²
Bad	= 5.65 m ²
Flur 1	= 4.39 m ²
Flur 2	= 8.07 m ²
Balkon (16.21 m ² /2)	= 8.11 m ²
<u>Terrasse (30.80 m²/2)</u>	<u>= 15.40 m²</u>
ges.:	= 170.92 m ²

Wohnfläche ges. = **312.76** m²

Nutzflächen

EG

Treppenhaus = 5.15 m²

Heizung = 10.84 m²

OG

Abstellfläche (Whg. OG) = 2.83 m²

DG

Dachboden (nur von Whg. OG betretbar) = 63.22 m²

ges.: = **82.04** m²