

Exposé

Doppelhaushälfte in Egelsbach

Grüne Oase mit lichtdurchfluteter DHH in ruhiger Lage von Egelsbach



Objekt-Nr. OM-465503

Doppelhaushälfte

Verkauf: **735.000 €**

Ansprechpartner:
Friederike Koch

63329 Egelsbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	992,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,60 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das angebotene Objekt umfasst eine großzügige Doppelhaushälfte mit gut geschnittenem Grundriss auf einem außergewöhnlich großen Gartengrundstück mit 992 qm, das Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Privatsphäre bietet.

Ca. 126 qm Wohnfläche verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss. Zusätzlich bietet das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial mit ca. 30 qm. Im Untergeschoss ist ein offener Kellerraum, der Hauswirtschaftsraum überrascht mit einem Saunabereich, ohne den Heizungsraum stehen Ihnen dort ca. 50 qm Nutzfläche zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Blick in den weitläufigen Garten. Im Obergeschoss gelangen Sie zu den drei hellen Schlafräumen (mit kleinem Balkon und Loggia) sowie dem großen Badezimmer.

Das Grundstück bietet aktuell viel Raum für Erholung, Spiel, Selbstversorgung und individuelle Gestaltung und kann dauerhaft als großzügiges Familiengrundstück genutzt werden.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Versorgungsleitungen liegen mit ihren Anschlüssen (Heizungs-/Warm-/Kaltwasser und Strom) im Dachgeschosses bereits für den weiteren Ausbau bereit. Ferner ist eine Zwischensparrendämmung des Daches vorhanden.

Die Gas-Heizung (Einbau 1991) betreibt im Heizungskeller im gut gedämmten Haus außentemperaturgesteuert die Fußbodenheizung und Warmwasserbereitung im Niedertemperaturbetrieb.

Verkauft wird das gesamte Grundstück inkl. DHH und dem Carport sowie dem Miteigentumsanteil an der privaten Zufahrt - 1/4 Anteil von 356 qm (89 qm) - über die auch die Erschließungsaspekte geregelt sind.

Seitens der Gemeinde liegt uns ein erstes positives Votum zu einer weiteren Nutzungsoption des Grundstücks vor. Bei Interesse informieren wir Sie gerne über weitere Details.

Der Verkauf erfolgt direkt von privat.

Preis: 735.000 €

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Lage

Das große Gartengrundstück mit ansprechender Doppelhaushälfte befindet sich, in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet, am Ende eines Privatweges. Die rundum grüne Gartenfläche können Sie in absoluter Privatsphäre genießen und Ihre eigene Idylle schaffen.

Egelsbach liegt im Landkreis Offenbach im südlichen Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt (Main) und Darmstadt. Die in wenigen Autominuten gut zu erreichenden Autobahnauffahrten der A661 und auch A5 sowie die öffentlichen Verkehrsanbindungen in alle umliegenden Gemeinden bieten eine hohe Flexibilität. Mit der fußläufig erreichbaren S-Bahn S6 sind Sie in Richtung Frankfurt und Darmstadt auch an das S-Bahn-Netz Rhein-Main direkt angebunden. Der Flughafen Frankfurt ist über die Bundesautobahnen oder auch mit Bahn und Bus in kurzer Zeit zu erreichen. Für Radfahrer ist die direkte Lage am Radschnellweg Darmstadt-

Frankfurt interessant. Mehrere Kindergärten, Schulen und ein Freibad sind in Egelsbach vorhanden.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



DHH am Ende eines Privatwegs

Exposé - Galerie



Carport



offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Gartenblick vom Ess-Erker aus



Küche

Exposé - Galerie



Flur und Eingangsbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Balkonblick (SZ und KiZi 2)



Bad

Exposé - Galerie



DG



DG (Panorama)

Exposé - Galerie



Kellerräume



KG (Waschküche, Sauna)

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



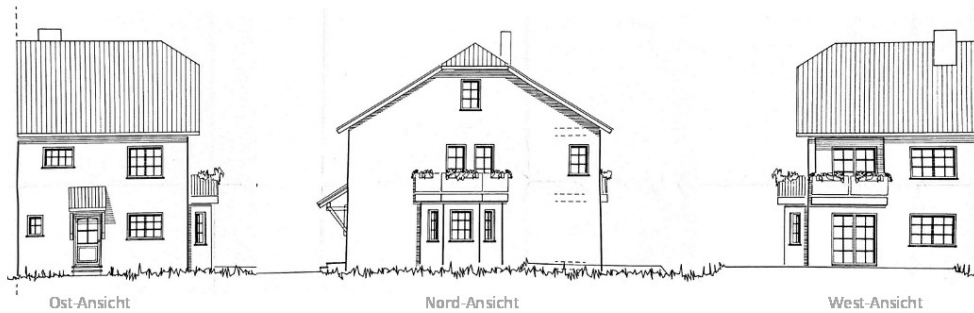
Garten



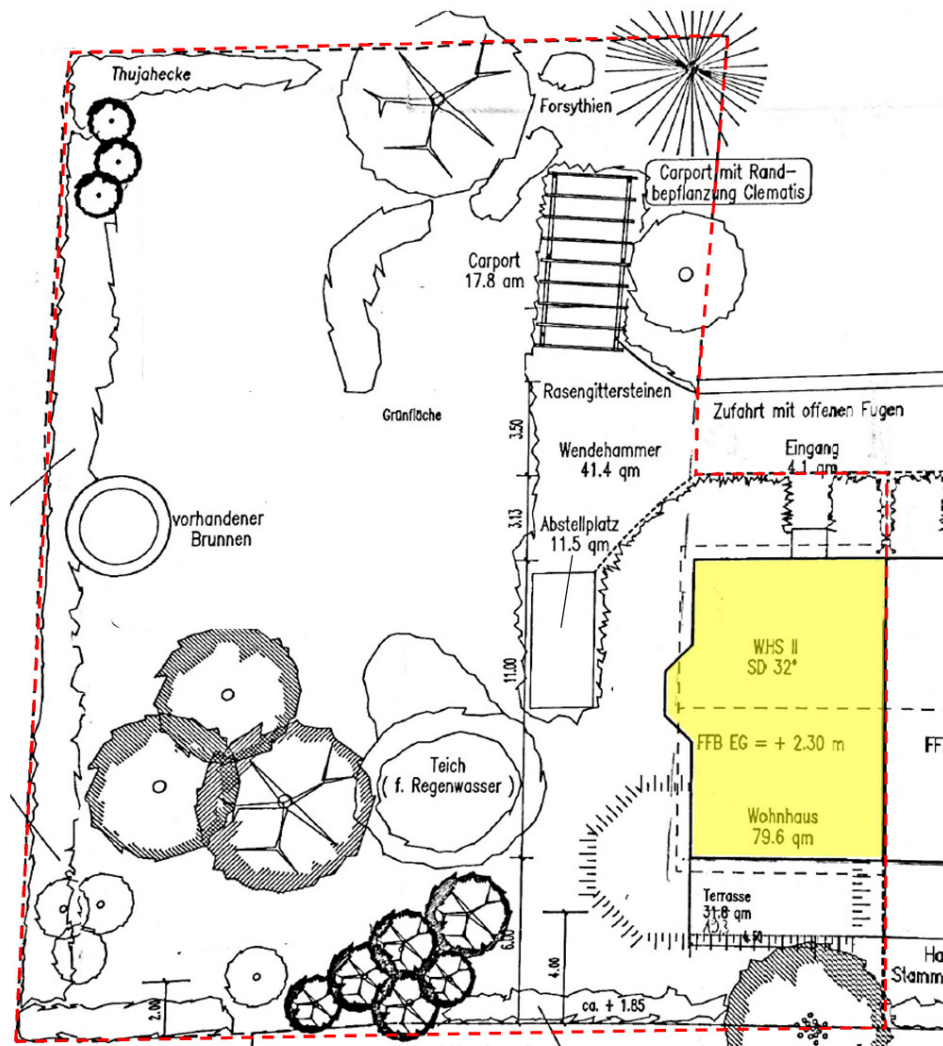
Garten

Exposé - Grundrisse

Grüne Oase mit lichtdurchfluteter Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Egelsbach



Lageplan mit Garten (Pflanzplan von 1992 - akt. Bepflanzung siehe Bilder)



Exposé - Grundrisse

Grüne Oase mit lichtdurchfluteter Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Egelsbach

Obergeschoss

Die Trockenbau-Trennwand zw. Kinderzimmern wurde 2023 ergänzt.

