

Exposé

Zweifamilienhaus in Borken - Kerstenhausen

Investment oder Eigenheim mit Garten in Ortsrandlage von Borken-Kerstenhausen



Objekt-Nr. OM-471457

Zweifamilienhaus

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:
Raiffeisen Waren GmbH - Hr. Reimann

Frankfurter Straße 22
34582 Borken - Kerstenhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1953	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	610,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	215,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus in der Frankfurter Straße 22 in 34582 Borken-Kerstenhausen. Die Immobilie verfügt über zwei separate Wohneinheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer oder Mehrgenerationenwohnen.

Die 215 m² Wohnfläche verteilen sich wie folgt:

Wohnung EG: 104 m²

Wohnung 1. OG: 111 m²

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit vermietet und sorgt für laufende Mieteinnahmen. Die Wohnung im 1. Obergeschoss wird zum 01.09.2026 frei und eignet sich somit ideal für den Eigenbezug oder eine Neuvermietung.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurde auf Innenaufnahmen verzichtet.

Das Grundstück wird im Rahmen eines laufenden Teilungsverfahrens neu vermessen und umfasst künftig ca. 620 m². Im Lageplan ist die Grundstücksfläche gelb markiert. Ein Geh- und Fahrrecht auf Gegenseitigkeit, wird im Zuge des Verkaufs eingetragen. Die Tankstelle am Standort bleibt im Besitz des Eigentümers.

Ausstattung:

Die Immobilie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und helle Wohnräume. Beide Wohnungen sind unabhängig voneinander nutzbar und bieten somit flexible Möglichkeiten für Eigennutzer oder Investoren.

Der Keller bietet reichlich Stauraum sowie Nutzflächen. Der Dachboden dient derzeit als Abstellfläche und bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Alle Fenster sind mit manuell bedienbaren Rollläden ausgestattet.

Außenbereich:

Das zukünftige Grundstück mit ca. 620 m² bietet ausreichend Platz für Freizeit, Garten oder Erholung. Die Terrasse der Erdgeschosswohnung schafft einen direkten Zugang ins Grüne. Zwei PKW-Außenstellplätze befinden sich unmittelbar am Haus.

Dieses Zweifamilienhaus vereint sofortige Mieteinnahmen mit der Möglichkeit des zeitnahen Eigenbezugs. Die Kombination aus vermieteter Erdgeschosswohnung, ab September 2026 verfügbarer Obergeschosswohnung, Garten, Keller, Ausbaureserve im Dachgeschoss und großzügigem Grundstück macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition mit vielseitigen Perspektiven.

Ausstattung

- Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten
- Erdgeschosswohnung derzeit vermietet
- Obergeschosswohnung ab 01.09.2026 bezugsfrei
- Vollunterkellert mit großzügigen Nutz- und Abstellflächen
- Dachboden mit viel Stauraum und Ausbaureserve (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)
- Terrasse an der Erdgeschosswohnung
- Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei PKW-Außenstellplätze

- Öl-Zentralheizung
- Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Grundstücksgröße ca. 620 m² (Teilung derzeit in Bearbeitung)

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben von uns übernommen.

Lage

Kerstenhausen ist ein Ortsteil der Stadt Borken (Hessen) und überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die gute Anbindung an die Autobahn A49 ermöglicht kurze Wege in Richtung Kassel, Fritzlar und Marburg.

Exposé - Galerie



Ansicht Wohnhaus



Ansicht Wohnhaus

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick auf die Terrasse im EG

Exposé - Galerie



Garten



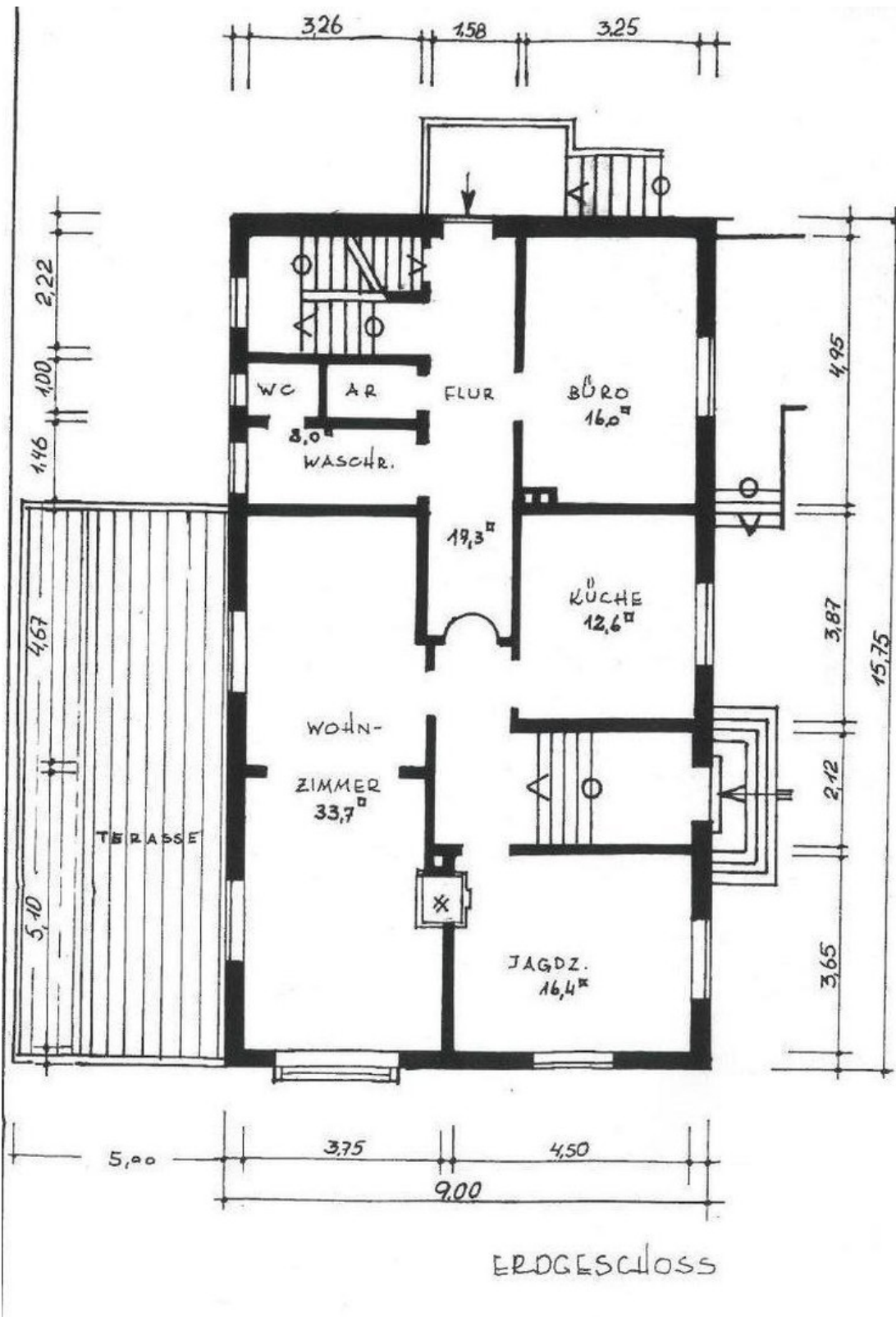
Garten

Exposé - Galerie



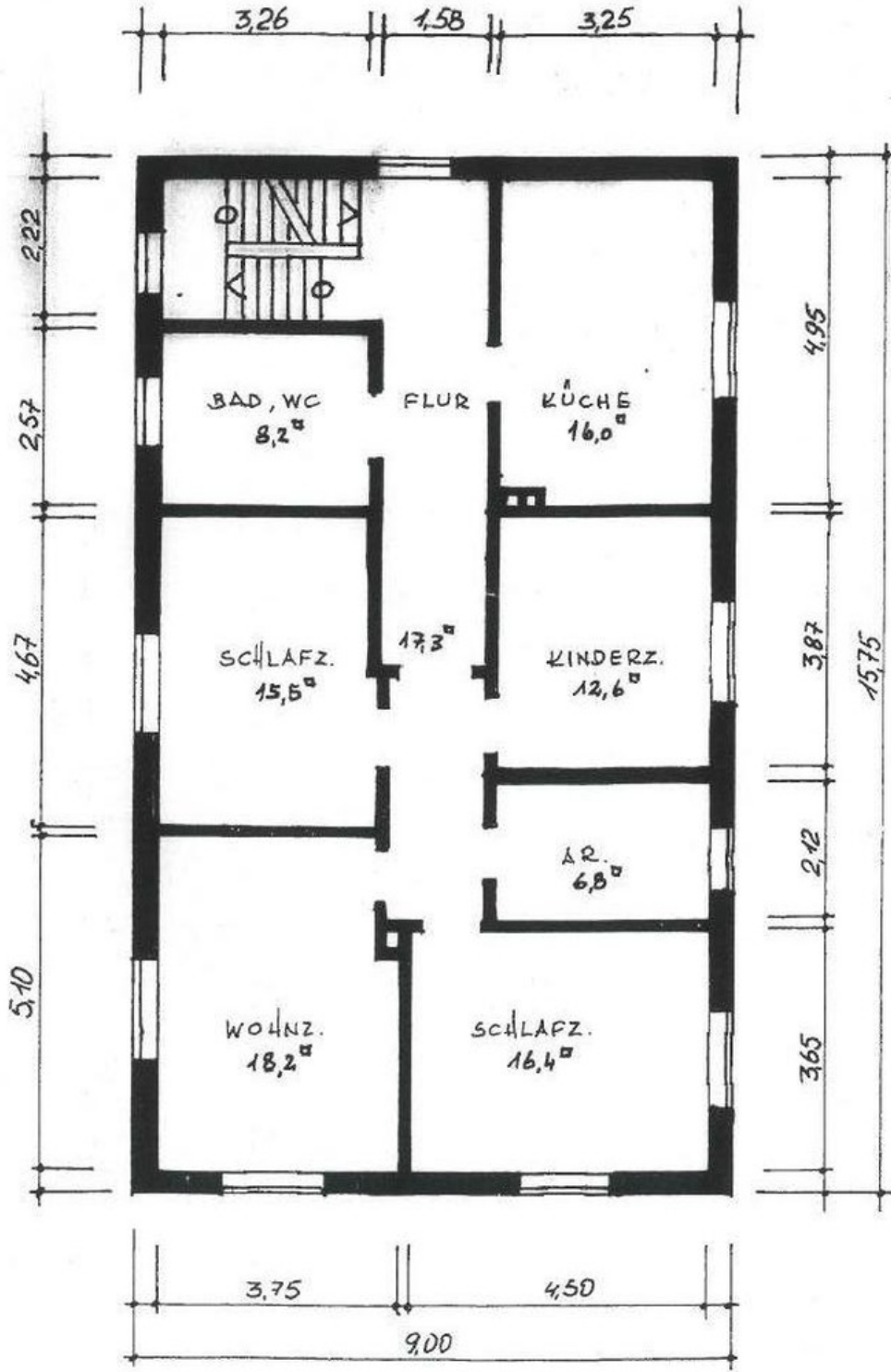
Rückansicht Wohnhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

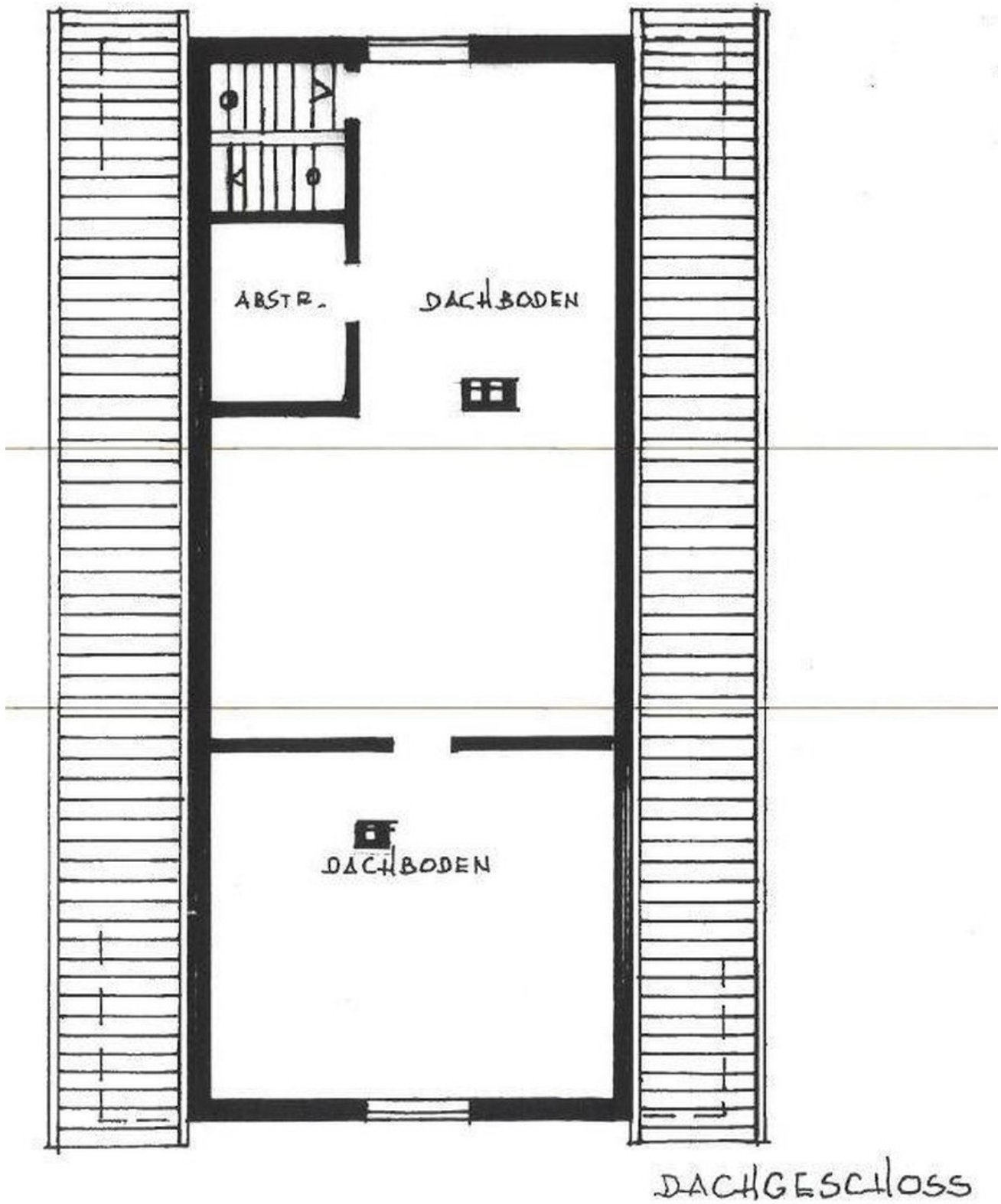
Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG

der Wohnflächen und des umb.Raumes
vom Wohnhaus des Herrn Herbert Nette
Borken-Kerstenhausen

1. Wohnflächen, Erdgeschoß

WC, Du.AR.	3,26 x 2,46 =	8,0 qm
Wohnz.	3,26 x 2,67	
	+ 3,40 x 2,00	
	+ 3,40 x 2,60	
	+ 3,75 x 2,50 =	33,7 "
Jagdz.	4,50 x 3,65 =	16,4 "
Küche	3,25 x 3,87 =	12,6 "
Büro	3,25 x 4,95 =	16,0 "
Flur	1,58 x 7,50	
	+ 1,45 x 3,75 =	17,3 "
		<u>= 104,0 qm</u>

Obergeschoß:

Bad, WC	3,26 x 2,57 =	8,2 qm
Schlafz.	3,26 x 2,67	
	+ 3,40 x 2,00 =	15,5 "
Wohnz.	3,40 x 2,60	
	+ 3,75 x 2,50 =	18,2 "
Schlafz.	4,50 x 3,65 =	16,4 "
Abstr.	3,25 x 2,12 =	6,8 "
Kinderz.	3,25 x 3,87 =	12,6 "
Küche	3,25 x 4,95 =	16,0 "
Flur	1,58 x 7,50	
	+ 1,45 x 3,75 =	17,3 "
		<u>= 111,0 qm</u>


insgesamt Wohnfläche = 215,0 qm

2. Umbauter Raum:

9,00 x 15,75 x (2,40 + 2,75 + 2,75 + 4,00/2) =	1 403 cbm
+ 5,00 x 9,00 x 2,40	= 108 "
	<u>= 1 511 cbm</u>
insgesamt Bauvolumen	= 1 511 cbm

Aufgestellt:

Bad Zwesten, den 17.12.96


HANS-GEORG HARTMANN
Dipl. Ing. u. Architekt VFA
Bad Zwesten, Ringstr. 5
Tel. 05626/376 - Fax 05626/8357