

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Katzenfurt

**Von privat!!! 2-Familienhaus mit Garage, zusätzlichem Baugrundstück & vielen Modernisierungen.**



Objekt-Nr. OM-473697

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Nicodemus

Kirchstraße 34  
35630 Katzenfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	655,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	201,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Direkt einziehen und wohlfühlen ist hier die Devise!

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und laufend modernisiertes 2-Familienhaus mit ca. 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie eignet sich ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch zur teilweisen Vermietung.

Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit 275qm und bietet zusätzlich ein separates Baugrundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit ca. 380 m<sup>2</sup> inklusive Fertiggarage.

Baujahr: 1952 Anbau von 1981

Heizung Zentralheizung Gas

Verfügbar nach Vereinbarung

Aufteilung Erdgeschosswohnung

- Küche ca. 12 m<sup>2</sup>

(Küche nicht im Kaufpreis enthalten)

- Wohn- und Esszimmer ca. 35 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer ca. 20 m<sup>2</sup>

- Neues Bad mit WC & Dusche (Behindertengerecht) ca. 5 m<sup>2</sup>

- Gäste-WC ca. 14,m<sup>2</sup>

Aufteilung Obergeschosswohnung

- Küche ca. 12 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer ca. 22 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>

- Arbeitszimmer ca. 13,5 m<sup>2</sup>

- Bad mit Dusche, WC & Badewanne ca. 10 m<sup>2</sup>

- Zusätzliches Bad mit Dusche & WC ca. 4,5 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss

- Zimmer 1 ca. 13,4 m<sup>2</sup>

- Zimmer 2 ca. 24 m<sup>2</sup>

- Große Loggia ca. 18 m<sup>2</sup>

Keller

- Voll unterkellert

Außenbereich

Direkt am Wohnhaus befinden sich:

- Garage mit elektrischem Garagentor

- Gemütliche Terrasse

- Weitere nutzbare Außenfläche

Zusätzlich gehört ein separates Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit ca. 380 m<sup>2</sup> dazu:

- Inklusive Fertiggarage mit manuellem Garagentor
- Separater Wasseranschluss ist hier schon vorhanden
- Separat in Flurkarte aufgeführt und als Baugrundstück nutzbar

Sonstiges

Das Haus überzeugt durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit, die solide Bauweise sowie die zahlreichen Modernisierungen der letzten Jahre.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt vor.

Energiebedarf dieses Gebäudes liegt bei 260 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Weiter verfügt das Haus über einen Specksteinofen, der mit Festbrennstoff betrieben wird und für behagliche Wärme im Winter sorgt.

## Ausstattung

Modernisierungen & Ausstattung

- Dach erneuert im Jahr 2000 (ohne Dämmung)
- Bad im Erdgeschoss erneuert 2005
- Treppenverkleidung modernisiert
- Glastüren eingebaut 2008
- Elektrisches Garagentor 2010
- Haus neu verputzt und gestrichen 2011
- Fenster mit Isolier- und Wärmeschutzverglasung erneuert von 2014–2024
- Gaszentralheizung neu am 02.08.2019
- 2 Solarpaneele auf Garagendach seit 16.08.2022
- Küche Erdgeschoss + Glastür erneuert 2023
- Neue Haustür am 28.03.2025

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Ortsteil Katzenfurt der Gemeinde Ehringhausen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, einer angenehmen Nachbarschaft sowie einer familienfreundlichen Atmosphäre.

Katzenfurt vereint die Vorzüge eines naturnahen Wohnumfelds mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus profitieren Pendler von der guten Verkehrsanbindung über die B277 und die nahegelegene A45. Auch der Bahnhof Katzenfurt bietet eine komfortable Anbindung an die umliegenden Städte wie Wetzlar, Gießen und Dillenburg.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die reizvolle Landschaft des Diltals laden zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und naturnahem Umfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

Eine Wohnlage mit hoher Lebensqualität und hervorragender Anbindung ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch bestens vernetzt sein möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

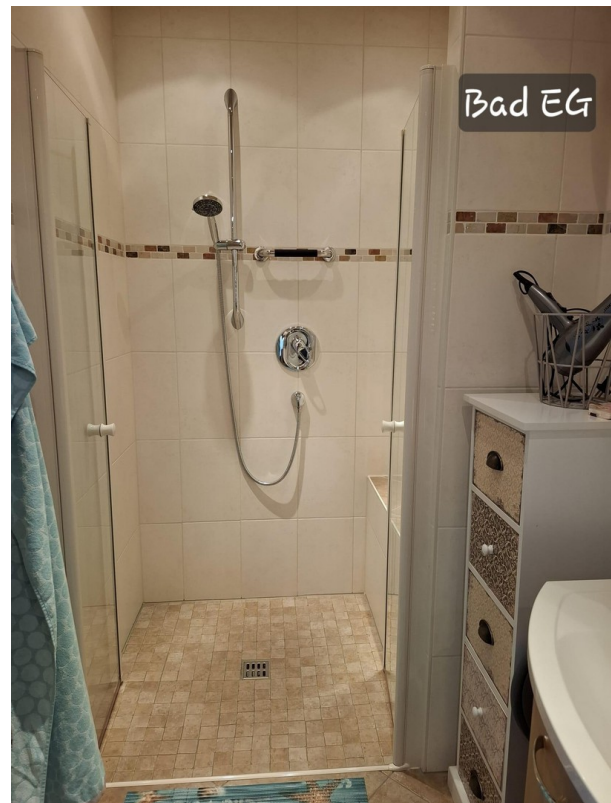
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	259,84 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

**Bauaufsichtlich geprüft**

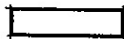
Wetzlar, den

25. AUG. 1981

Der Kreisausschuß des Lahn-Dill-Kreises  
Bauaufsichtsbehörde  
Im Auftrag



NEUES MAUERWERK

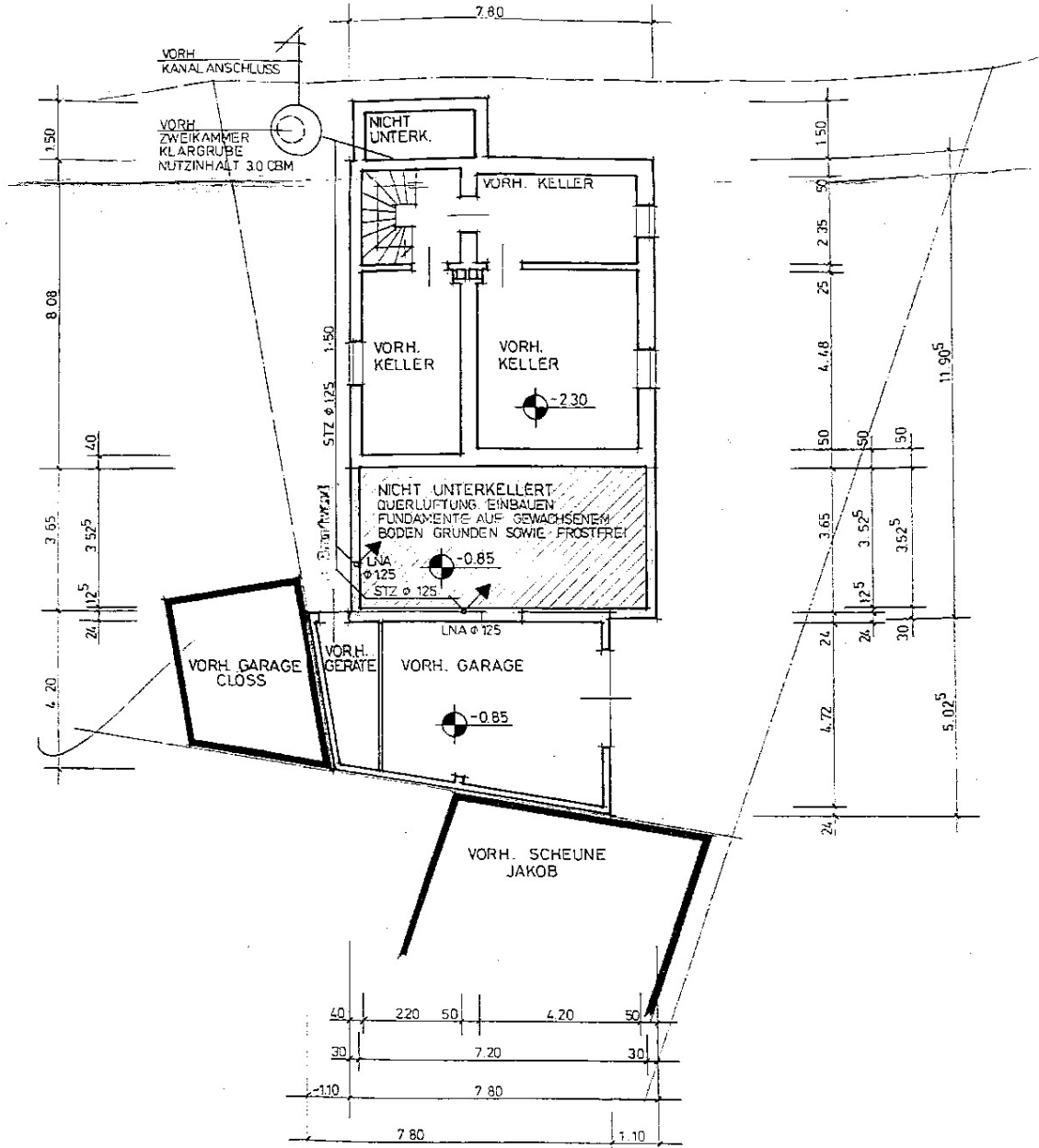


VORH. MAUERWERK

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!

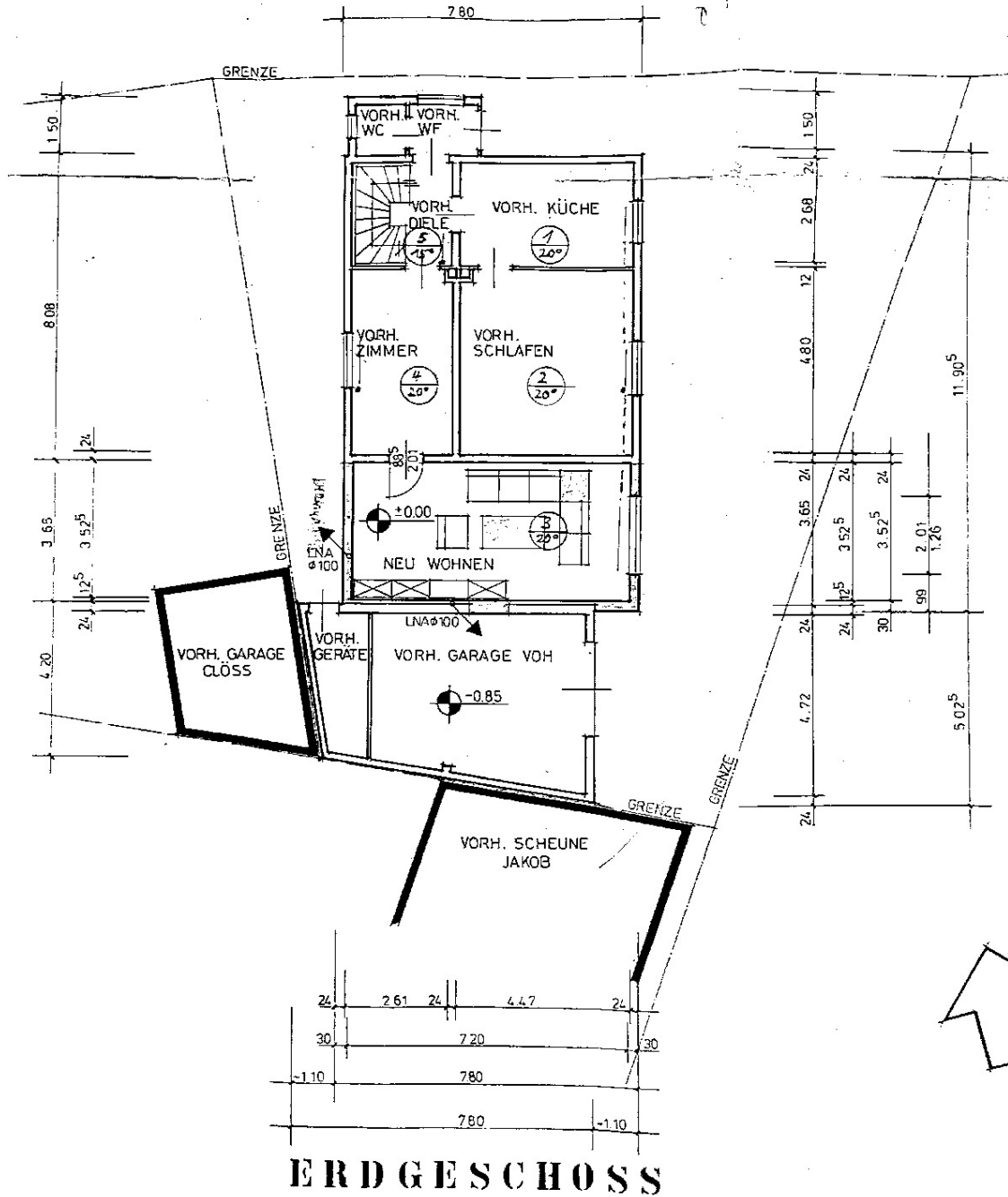
<b>ARCHITEKTUR + INGENIEURBÜRO</b>	
W. SCHMIDT + PARTNER	
Leipzigerstraße 11 6270 Idstein-Wörsdorf Telefon 0 61 26 / 43 86	Oberlempferstraße 12 6332 Ehringhausen Telefon 0 64 40 / 5 77
Projekt: ANBAU AN VORH. WOHNHAUS IN DER GEMEINDE EHRINGSHAUSEN - KATZENFURT, KIRCHSTRASSE 34, FLUR 10, FL.ST.NR. 94.95	
Bauherr: JOSEF VON UND EHEFRAU KIRCHSTRASSE 34, 6332 EHRINGSHAUSEN /KATZENF.	
Bearbeitet: BURK	Maßstab: 1:100
GRUNDRISS, SCHNITT, ANSICHT	
Datum: IM JUNI 1981	
Der Bauherr:	Blatt-Nr.
LLS-Architektur-Ingenieurbüro W. Schmidt + Partner 21 Leipzigerstr. 11 6270 Idstein-Wörsdorf Tel. 0 61 26 / 43 86	Blatt-Nr. 1 Oberlempferstr. 12 6332 Ehringhausen Tel. 0 64 40 / 5 77

# Exposé - Grundrisse

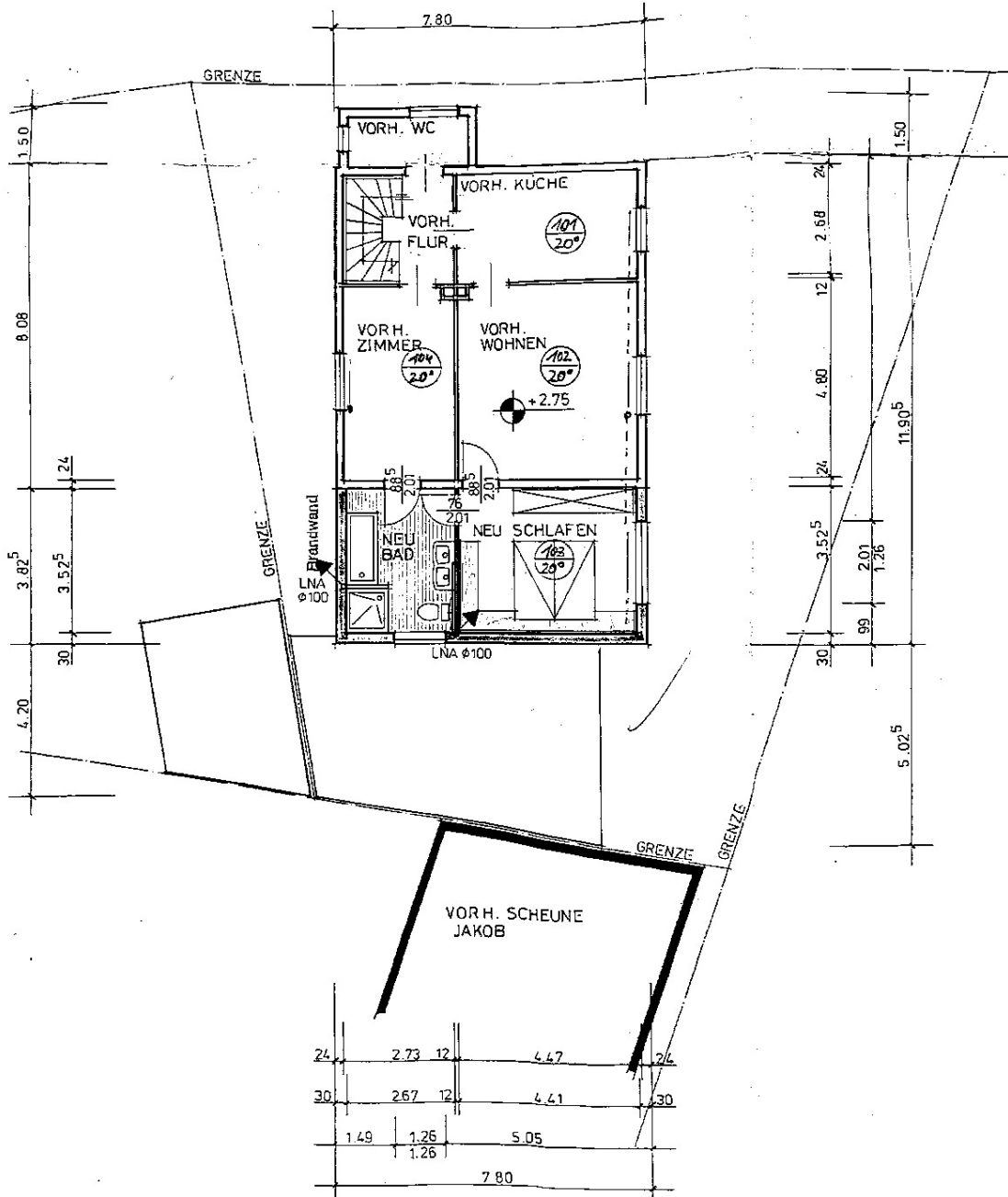


## KELLERGE SCHOSS

# Exposé - Grundrisse

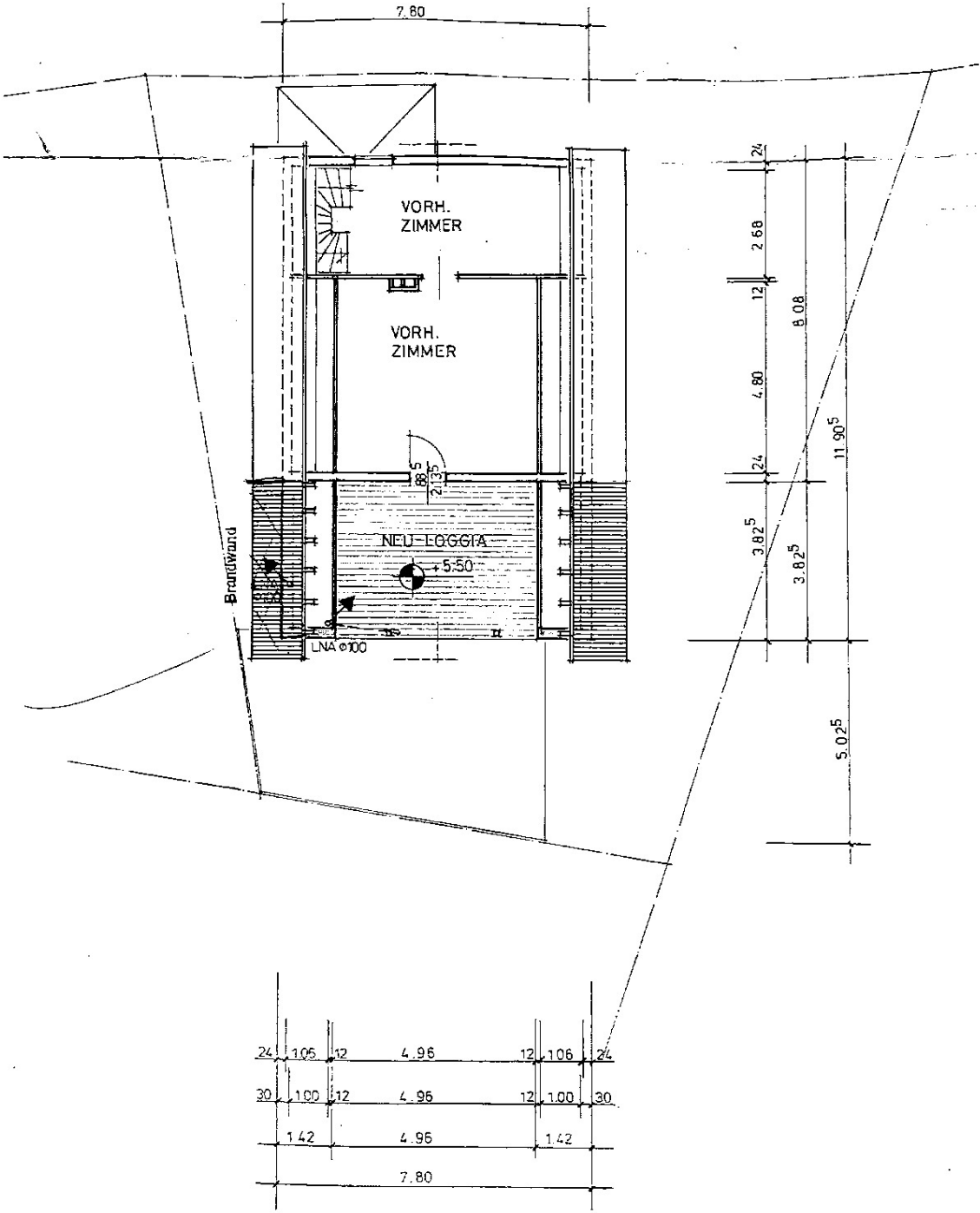


# Exposé - Grundrisse



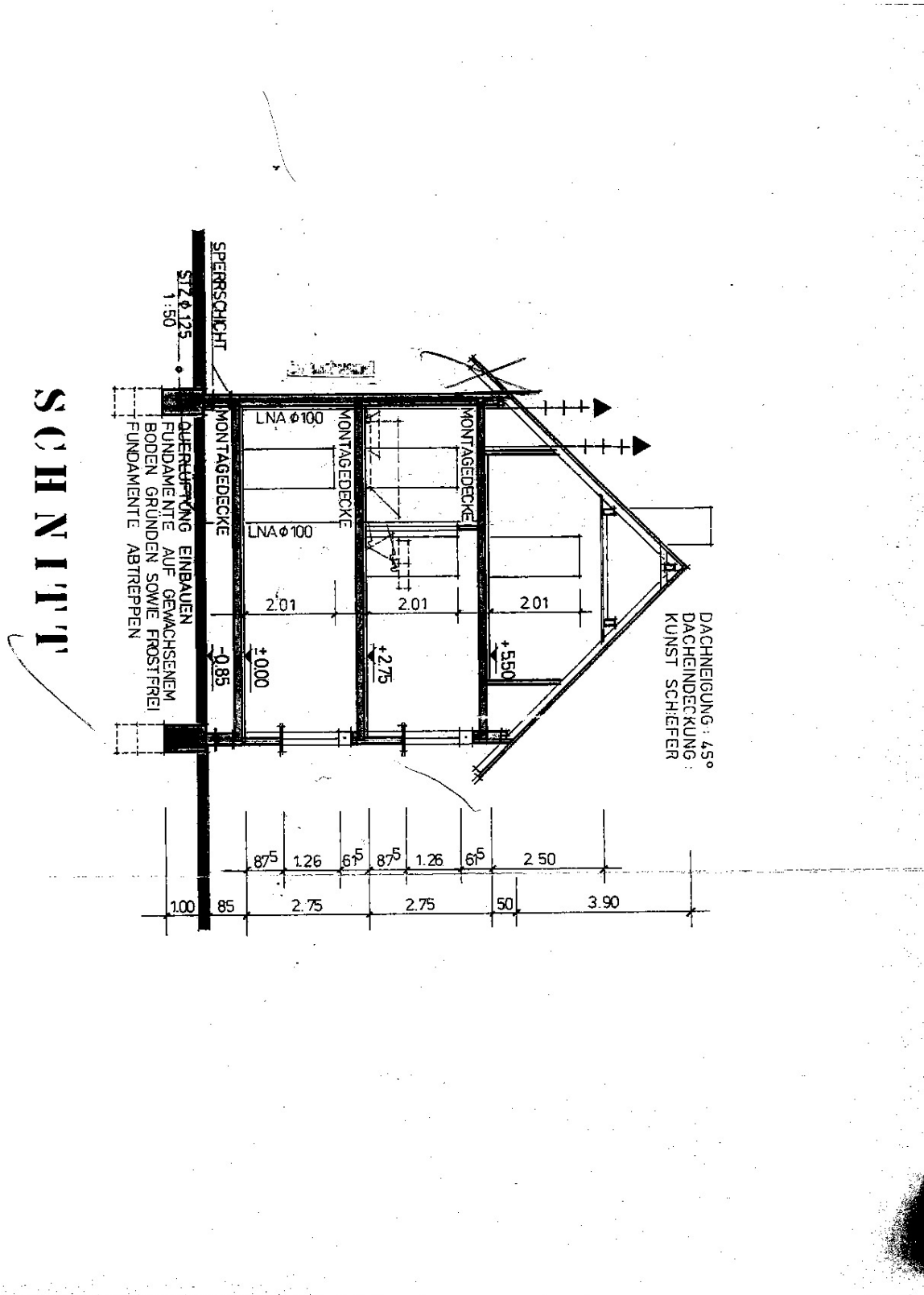
## 1. OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

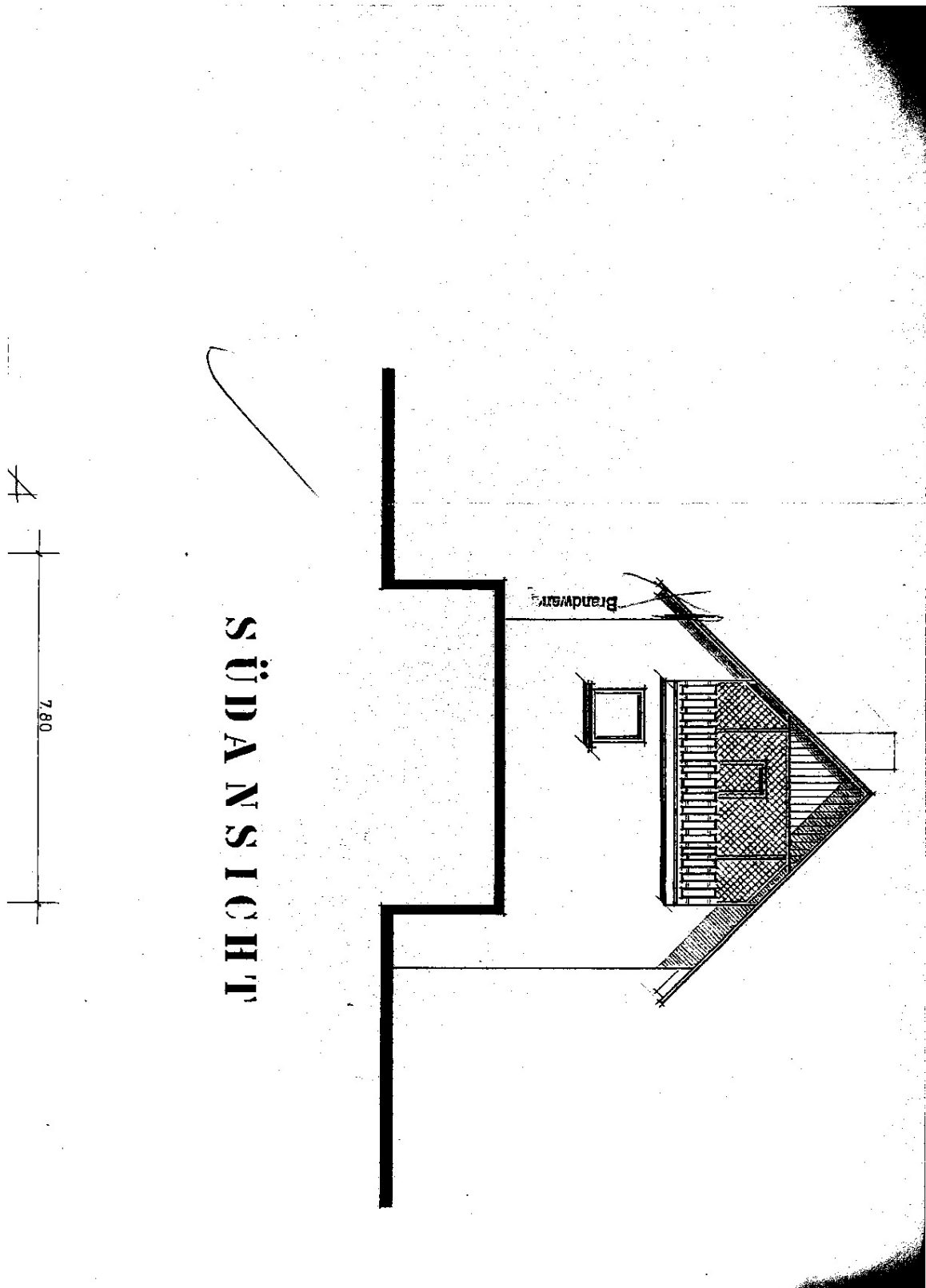


**DACHGESCHOSS**

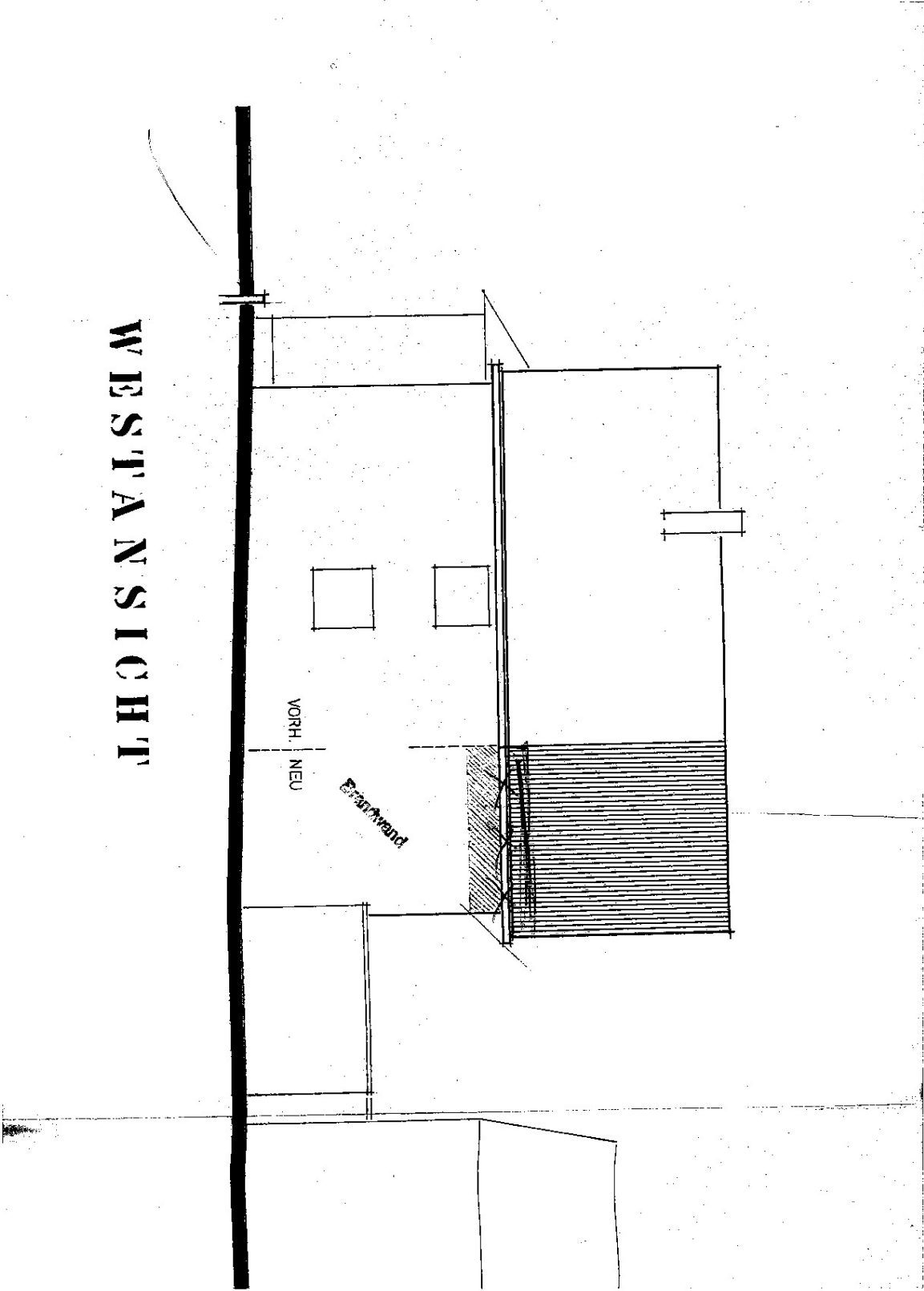
# Exposé - Grundrisse



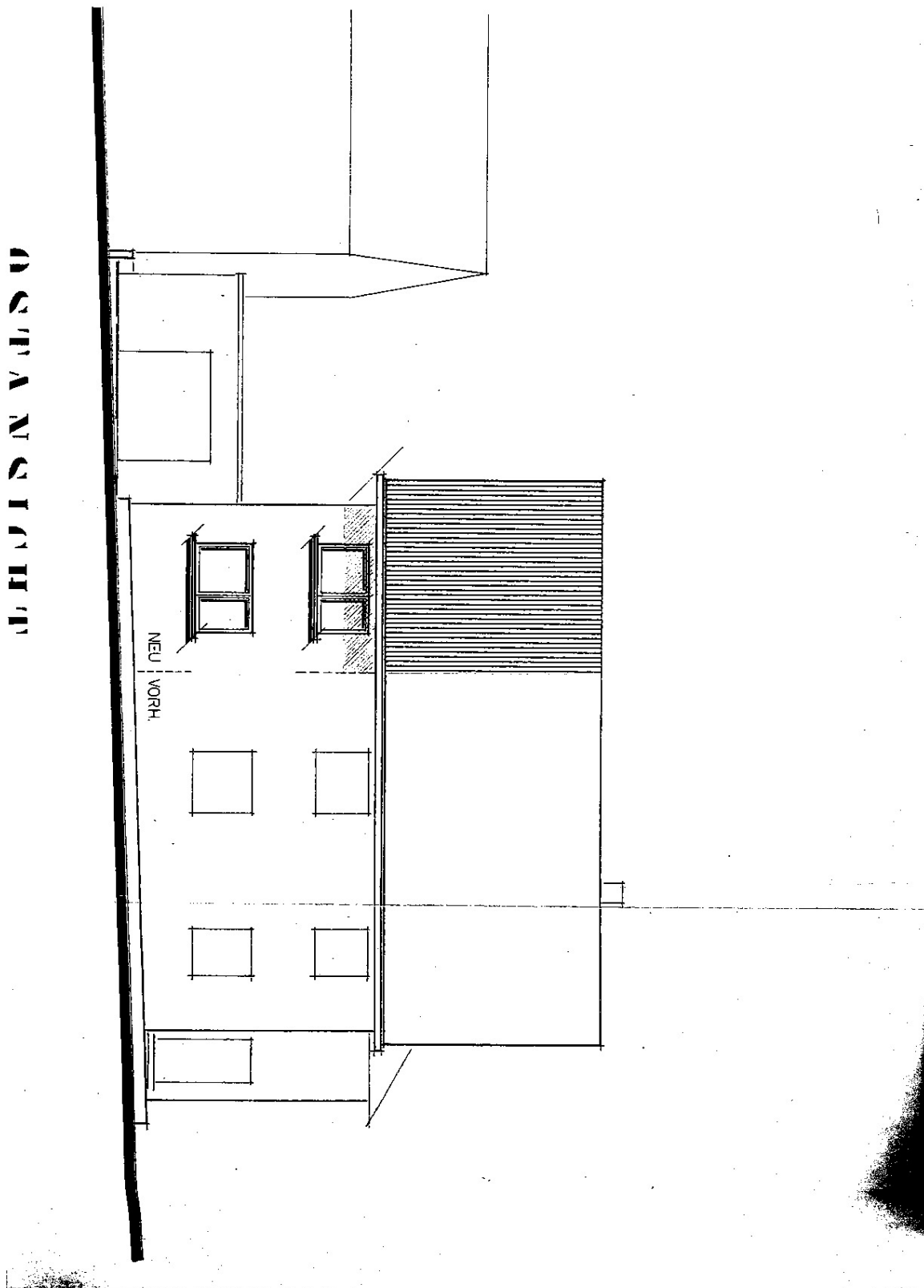
# Exposé - Grundrisse



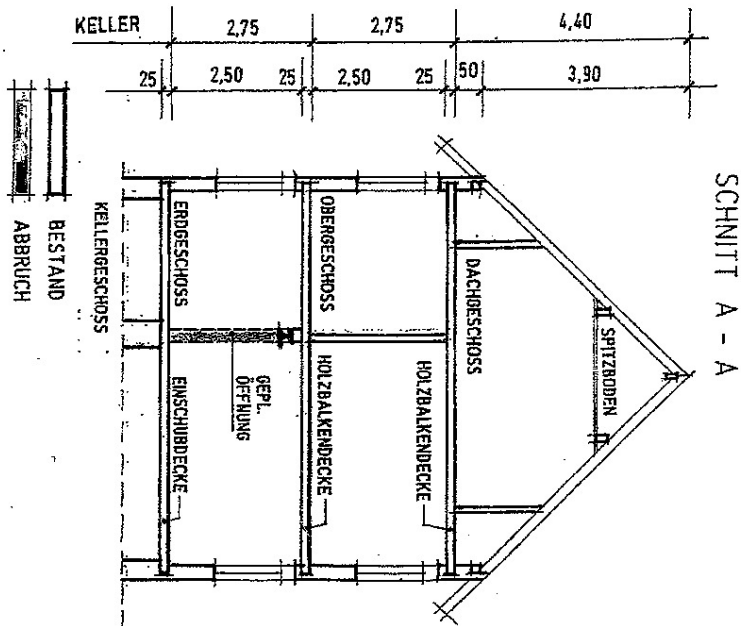
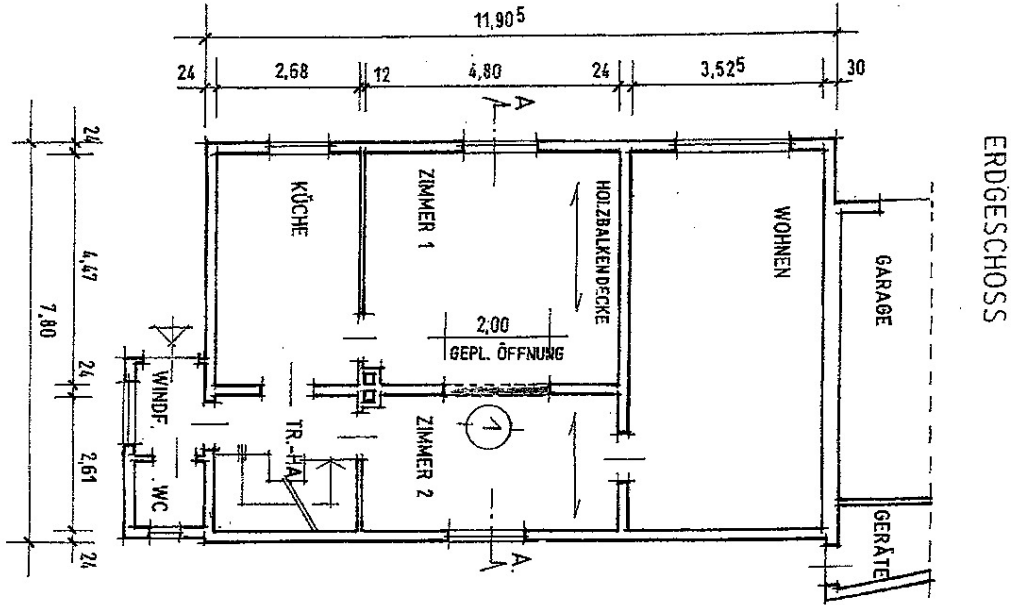
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

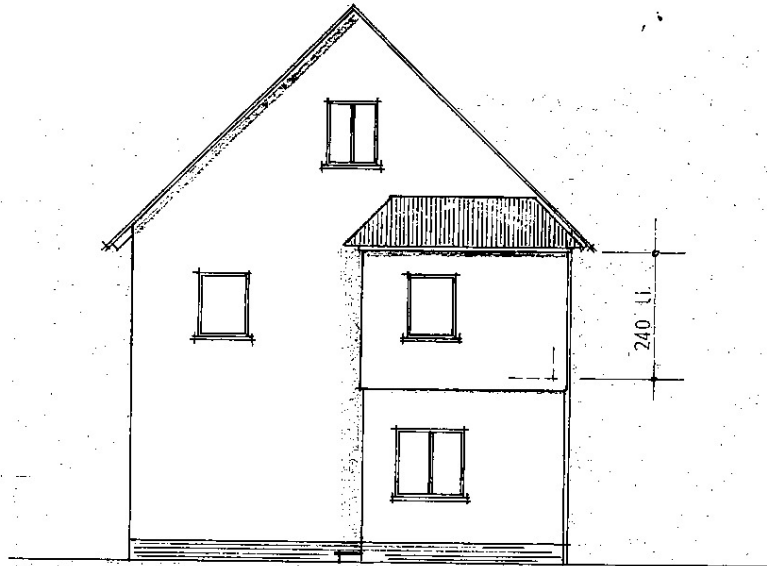


GEPL. ÖFFNUNG IM ERDGESCHOSS

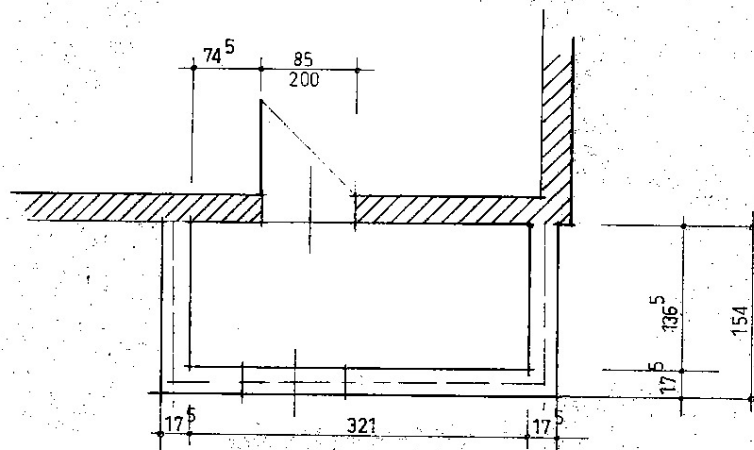
FÜR HERRN ARMIN VOH  
KIRCHSTRASSE 34  
35630 EHRINGSHAUSEN

# Exposé - Grundrisse

WOHNHAUS VOH



STRASSENANSICHT 1:100



BAD i. OBERGESCHOSS 1:50