

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Endach

### Traumhaus in Südlage - 1 bis 2 Familienhaus in Günterod



Objekt-Nr. OM-473920

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **395.000 €**

35080 Bad Endach

Hessen

Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhaus in sonniger Südhanglage mit XXL-Garage, Terrasse & flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Dieses sofort bezugsbereite Haus überzeugt durch seine unverbaubare Südhanglage, viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten – hier stehen Ihnen alle Optionen offen.

Die sonnige Lage, die ebene und pflegeleichte Rasenfläche sowie die große überdachte Terrasse schaffen ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen und Genießen im Freien. Ein Gartenhäuschen sowie zwei separate Ein- und Ausgänge zur oberen Etage bieten zusätzlichen Komfort und Flexibilität.

Besonders hervorzuheben ist die barrierearme Gestaltung: Sowohl die untere als auch die darüberliegende Etage sind behindertengerecht zugänglich. Wohnkomfort auf Premium-Niveau

Die obere Wohneinheit begeistert mit einem modernen, offenen Wohn- und Essbereich. Die Küche geht nahtlos in den großzügigen Wohnraum über und schafft ein luftiges, zeitgemäßes Wohngefühl.

Ein echtes Highlight ist das beeindruckende, bodentiefe Schiebefenster mit einer Größe von ca. 5,5 x 2 Metern. Es sorgt für lichtdurchflutete Räume, ein außergewöhnliches Raumgefühl und einen traumhaften Blick ins Grüne.

Für zusätzlichen Komfort sind Wohn- und Esszimmer klimatisiert.

Perfektes Outdoor-Erlebnis

Direkt vom Wohnbereich gelangen Sie auf eine gemütliche, windgeschützte Terrasse mit angrenzender Grillecke. Hier genießen Sie entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden in ruhiger, grüner Umgebung.

Modernisiert und sofort bezugsbereit

Modernes, neues Badezimmer

Dach 2015 erneuert

Hochwertige 3-fach verglaste Fenster

Effiziente Ölheizung aus 2018

Sofort bezugsbereit – ohne Renovierungsstau

XXL-Garage mit viel Stauraum

Die außergewöhnlich große Garage bietet Platz für zwei große Fahrzeuge, Kleinbusse oder SUVs und verfügt zusätzlich über reichlich Stauraum für Werkstatt, Hobby oder Lagerfläche.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick:

- ✓ Unverbaubare, sonnige Südhanglage
- ✓ ca. 300 qm Wohnfläche mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- ✓ Zwei Wohneinheiten möglich
- ✓ Barrierefreier Zugang zu beiden Etagen
- ✓ Moderne Ausstattung und gepflegter Zustand
- ✓ Klimatisierter Wohn- und Essbereich
- ✓ Große überdachte Terrasse und Grillecke

- ✓ Gartenhäuschen und ebene Rasenfläche
- ✓ XXL-Garage für Fahrzeuge und Stauraum
- ✓ Sofort bezugsbereit

Ein Haus mit viel Potenzial, außergewöhnlicher Wohnqualität und zahlreichen Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in Günterod, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Bad Endbach im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Eingebettet in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Gladenbacher Berglands und mitten im Naturpark Lahn-Dill-Bergland genießen Sie hier naturnahes Wohnen in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung.

Die Gemeinde Bad Endbach bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitangeboten. Darüber hinaus laden Einrichtungen wie die Lahn-Dill-Bergland-Therme, der Kneipp-Kurpark am Teich oder zahlreiche Wander- und Naturerlebnisse zu Erholung und aktiver Freizeitgestaltung ein.

Trotz der ruhigen Wohnlage sind die Städte Marburg, Wetzlar und Dillenburg gut erreichbar, wodurch sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Berufspendler ideal eignet. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Wohnqualität und guter Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

# Exposé - Galerie

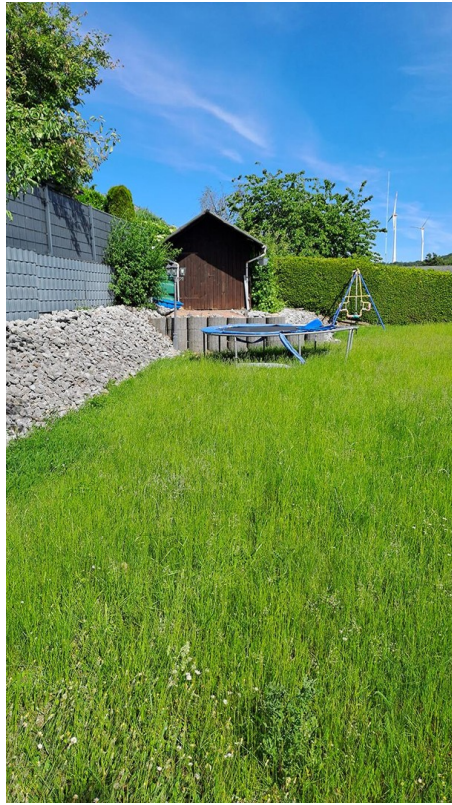


Blick auf Rückseite vom Garten



Blick auf Rückseite aus Garten

# Exposé - Galerie



Rasen und Gartenhütte



1. Etage - Bad mit Wanne

# Exposé - Galerie



1. Etage - Küche



1. Etage - Küche

# Exposé - Galerie



Panoramafenster geschlossen



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Panofenster geöffnet



Wohnzimmer, Kamin

# Exposé - Galerie



1. Etage Zimmer mit Bad



1. Etage Zimmer mit Bad

# Exposé - Galerie



2. Etasche Duschbadezimmer



2. Etage Flur

# Exposé - Galerie



2. Etage Zimmer mit Bad



Kellerraum 1

# Exposé - Galerie



Kellerraum 2



Große Garage

# Exposé - Galerie



Heizung