

# Exposé

## Einfamilienhaus in Büttelborn

### Hell und großzügig geschnitten - Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und Kamin



Objekt-Nr. OM-474030

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
DMB

64572 Büttelborn  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	615,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Seitenstraße und gepflegter Wohnlage – aus privater Hand zu verkaufen.

Große, lichtdurchflutete Räume prägen dieses Zuhause: Auf 5 Zimmer und 2 Bäder verteilt sich großzügiger Wohnraum, ergänzt durch eine beeindruckende Deckenhöhe von 4 m im Obergeschoss. Die deckenhohe Fensterfront mit Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon holt den Garten optisch mit ins Haus und sorgt für eine offene, helle Atmosphäre. Die weitläufig gestalteten Wohnräume laden zum Verweilen ein, und der Kamin schafft die perfekte Kulisse für gemütliche Abende.

Auch der Keller bietet echten Mehrwert: Rund 40 m<sup>2</sup> sind als zusätzlicher Wohnraum ausgebaut – inklusive Bar im Partyraum, ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

## Ausstattung

- Im Obergeschoss Kunststofffenster mit Schallschutzverglasung und Rollläden (2004), zusätzlich 3 Velux-Dachfenster mit Schallschutzverglasung und Rollläden
- Obergeschoss voll ausgebaut mit 4 m Deckenhöhe
- Hochwertiges Schallschutzdach mit optimaler Wärmedämmung (2004)
- Kamin mit edlem Marmorputz, beidseitig einsehbar (2003)
- Große, überdachte Süd-Terrasse
- Balkon mit modernem Stahl-Glas-Geländer
- Gasheizung (2017)
- Garage sowie überdachter PKW-Stellplatz
- Voll unterkellert mit 2,30 m Deckenhöhe, davon 37 m<sup>2</sup> als Wohnraum nutzbar; Kellerbar, Vorratsraum, Hauswirtschaftsraum und Duschbad (2006) mit Handtuchheizkörper, Kelleraußentreppe zum Garten
- Grundstücksgröße 615 m<sup>2</sup>
- Gemauertes Gartenhaus für Gartengeräte
- Brunnen und Gartenpumpe zur Bewässerung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Verfügbar nach Vereinbarung.

Privatverkauf – Angebote von Maklern werden nicht angenommen und ausdrücklich nicht gewünscht.

Haben wir ihr Interesse geweckt, dann kontaktieren Sie uns über den Kontakt Button. Bitte geben Sie dabei eine Telefonnummer Zwecks Terminvereinbarung an. Besichtigungstermine vergeben wir ausschließlich an Kaufinteressenten!

## Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Klein-Gerau, umgeben von einem ansprechenden Wohnumfeld aus Einfamilienhäusern.

- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Bahnhof Klein-Gerau in ca 10 min zu Fuß erreichbar mit direkter Zugverbindung nach Darmstadt (11 min Fahrzeit bis Hbf), Mainz (20 min.) und Wiesbaden (30 min) mit der Regionalbahn
- Optimale Verkehrsanbindung an A5 und A67 (u. a. Richtung Darmstadt, Frankfurt, Mainz, Wiesbaden, Mannheim, Heidelberg)
- Bus- und Bahnhaltestellen fußläufig erreichbar
- Kindergarten, Grundschule und Spielplätze direkt im Ort
- Vielfältiges Sport- und Freizeitangebot durch den örtlichen Sportverein
- Nahegelegener Wald mit weitläufigen Lauf- und Joggingwegen

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	231,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



offener Essbereich

# Exposé - Galerie



offener Essbereich

# Exposé - Galerie



offener Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin

# Exposé - Galerie



offener Wohn- & Essbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Zimmer mit Balkon im OG

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Balkon im OG



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gästebad

# Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad