

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ober-Mörlen

### Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-264674

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **717.000 €**

Telefon: 0170 9935633

Habichtsweg 3  
61239 Ober-Mörlen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.03.2024
Grundstücksfläche	652,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das repräsentative Haus wurde im Zeitraum 1993-2000 in massiver Bauweise errichtet und seitdem aufwändig instandgehalten und gepflegt.

Die Wohnfläche von 240 qm verteilt sich auf die Hauptfläche von 160 qm (7 Zimmer, Küche, Speisekammer, Bad, Gäste -WC, Terrasse mit Kamin und eine Veranda im Eingangsbereich) und die mit einem separaten Eingang ausgestattete Einliegerwohnung mit ca.80 qm (3 Zimmer, Küche, Bad, separater Ausgang und kleiner Garten). Zur Zeit Mieteinnahme 750 Euro.

Gegebenenfalls lassen sich die beiden Einheiten miteinander verbinden.

Im Keller befinden sich eine Waschküche, ein Vorratskeller, eine beheizbare Doppelgarage (ferngesteuertes Tor, Durchgang in den Wohnbereich) und ein Abstellraum (z.B. für Gartengeräte und Werkstatt mit Zugang zum Garten sowie ein Heizungsraum mit einer Toilette und einem Waschbecken.

Das Haus verfügt über einen Dachboden der ggf. ausgebaut werden kann.

## Ausstattung

Hauptwohnung:

- Großzügiger Wohnbereich mit einem Innen- und Aussenkamin
- Großzügige Einbauküche mit side by side Kühlschrank, Kochinsel und Ess-Theke und belüfteter Speisekammer
- Tageslichtbad mit Dusche, Eckwanne, Bidet
- Gäste WC
- Holz/Kunststoff Iso-Fenster und einbruchgesicherte Türen.
- Heizung: Brenner und Thermostate wurden in 2022 erneuert
- Wasserzisterne für Gartenbewässerung.

Einliegerwohnung:

- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne
- Holz/Kunststoff Iso-Fenster und einbruchgesicherte Türen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Ein Zimmer der Hauptfläche besitzt einen eigenen zusätzlichen Außenzugang. Perfekt für die Realisierung eines Büros/Studios mit Kundenverkehr.

Glasfaser Anschluss.

Ewt. Übernahme von bestehenden günstigen Darlehen.

## Lage

Dieses gemütliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in dem idyllischen Ortsteil Langenhain-Ziegenberg in Ober-Mörlen, Hessen und steht auf einem sonnigen Grundstück mit einem unverbaubaren Fernblick auf die Ausläufer des Taunus.

Die umliegenden Wälder sowie die den Stadtteil umgebenden Felder und Wiesen verleihen der Lage einen naturnahen, ländlichen Charakter. Der Ortskern von Ober-Mörlen ist leicht zu erreichen.

Ein weiterer Vorteil dieser Lage ist, dass trotz der ländlichen Umgebung die Metropole Frankfurt gut erreichbar ist.

So können Sie in einer idyllischen Umgebung wohnen und gleichzeitig die Vorteile der Großmetropolregion Frankfurt genießen.

Entfernungen:

Frankfurt Zentrum: 42 km

Frankfurt Flughafen: 50 km

Gießen: 38 km

Bad Nauheim: 11 km

Usingen: 10 km

Butzbach: 9 km

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Kamin



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Speisekammer

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon/Kamin-Grill



Fernblick

# Exposé - Galerie



Gartensitz



Garten

# Exposé - Galerie



Keller/Waschküche



Keller/Werkstatt



Keller/Werkstatt

# Exposé - Galerie



Eingang Einliegerwohnung



Wohnzimmer/Kamin Anlieger Wohn

# Exposé - Galerie



Küche Anlieger Wohnung



Bad Anlieger Wohnung

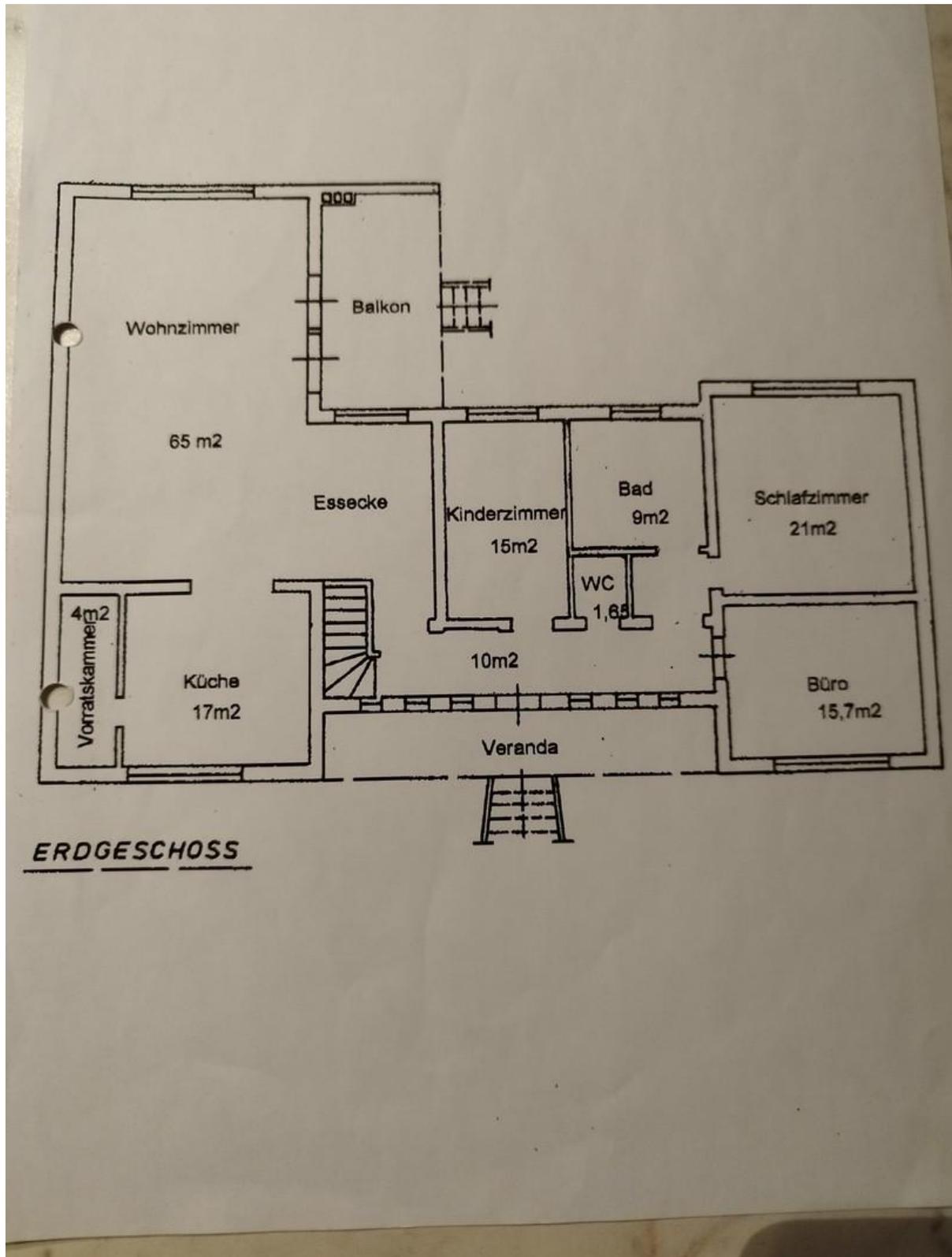
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

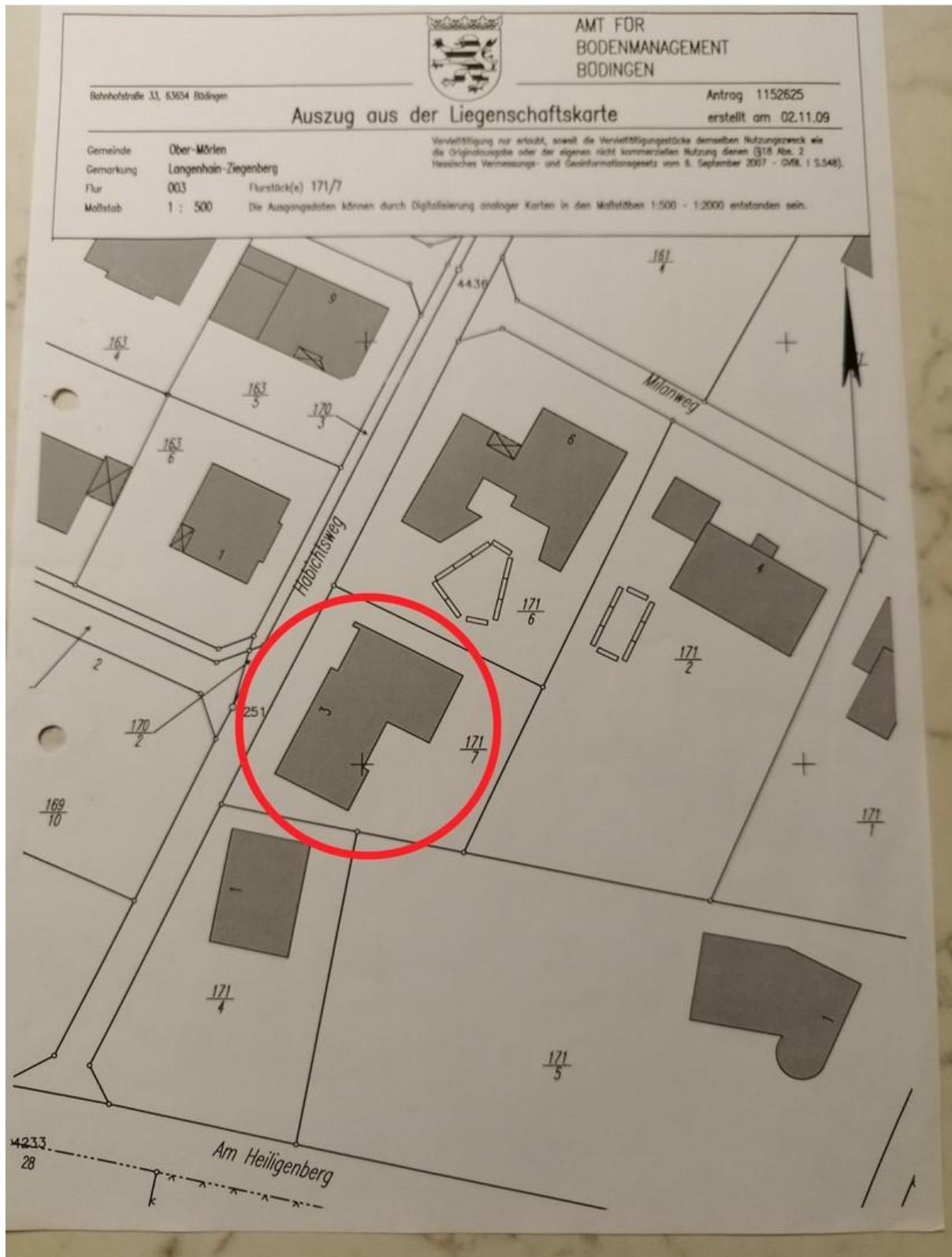


# Exposé - Grundrisse



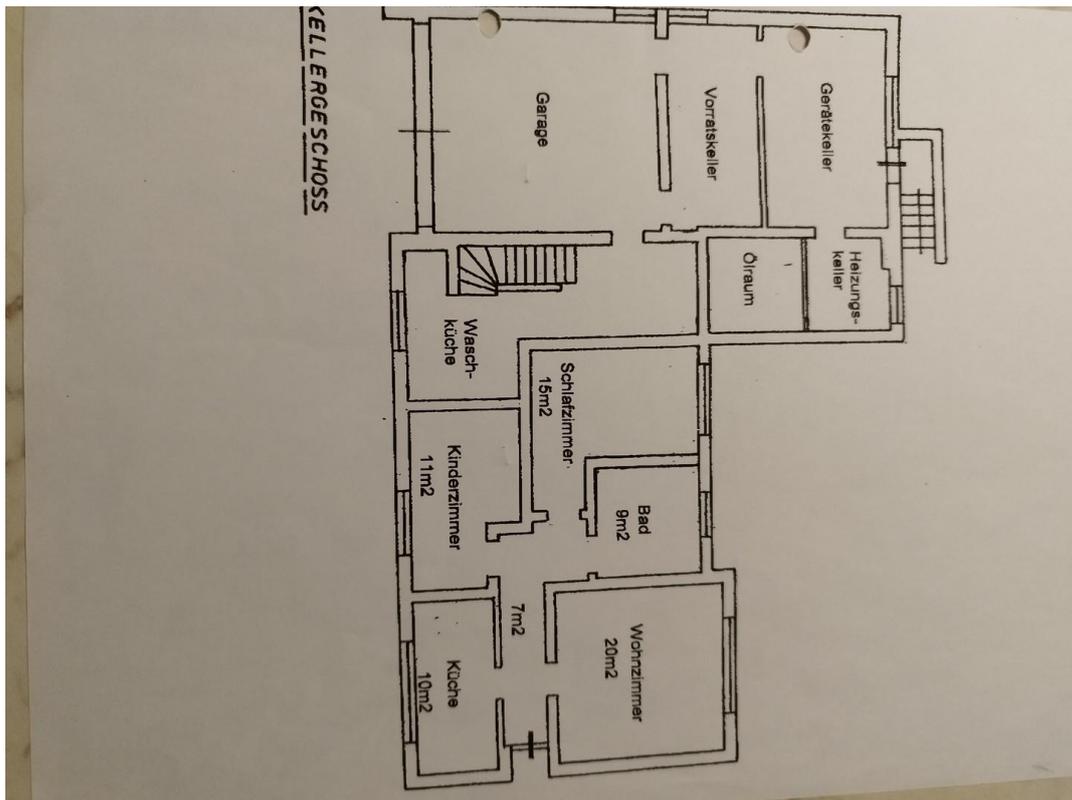
Einliegerwohnung/Keller

# Exposé - Grundrisse



Lageplan

# Exposé - Grundrisse



Hauptfläche