

Exposé

Einfamilienhaus in Wölfersheim

Gelegenheit: Haus mit geräumiger Werkstatt! und separater Wohnung vielseitig nutzbar



Objekt-Nr. OM-272832

Einfamilienhaus

Verkauf: **269.000 €**

61200 Wölfersheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	439,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	72,04 m ²	Carports	1
Nutzfläche	112,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein massives Haus mit einer ca. 95 qm großen beheizten Werkstatt mit Büro, WC, Technikraum, Lagerraum im Erdgeschoss, sowie einer darüber liegenden sehr schöne Wohnung mit offenem Wohn-Essbereich, besonders geeignet für einen 2 Personenhaushalt. Erreichbar ist die Wohnung über eine separate Außentreppe. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, offenes Esszimmer, Schlafzimmer, Küche und Duschbad. Des weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Carport, welcher geteilt ist und als Lagerschuppen und Freisitz mit Grillplatz davor dient. Außerdem gibt es eine geräumige Doppelgarage für zwei Fahrzeuge sowie ca. 4 Außenstellplätze und einen kleinen Steingarten mit diversen Sträuchern, einem indianischen Bananenbaum und einem kleinen Gartenteich. Zu erreichen ist das Grundstück über ein elektrisch gesteuertes Einfahrtstor, welches eine Breite von ca. 4m hat und eine Nebeneingangstür. Aufgrund der guten Aufteilung - getrennte Gewerbefläche und Wohnung - sind viele Nutzungen denkbar, möglich wären zum Beispiel: kleine Servicebetriebe wie Handwerker Dienstleistung Haus- und Gartenservice, Fahrzeugaufbereitung, Oldtimerservice, Homeoffice u. Hobby oder einfach nur Leben und Arbeiten unter einem Dach

Ausstattung

Werkstatt - ca. 95 qm:

Die Werkstatt ist vielseitig nutzbar und verfügt über eine Montage-Grube, eine 3,5t Kfz-Hebebühne sowie einen Deckenkran, Druckluft-Ringleitung mit mehreren Abgängen sowie eine große Anzahl von Steckdosen und auch Kraftstromanschlüssen. Sie ist geteilt in zwei Hallenräume, von denen einer durch ein ca. 4x4m großes Hallentor mit integrierter Eingangstür, welches über einen elektrischen Antrieb verfügt, erreichbar ist. Des weiteren befindet sich in der Werkstatt noch ein abgeteiltes Büro mit DSL-Anschluss sowie SAT Anschluss und ein separates Lager mit Waschmaschinenanschluss und ein abgeteiltes WC mit Handwaschbecken. Die Halle wird durch Warmluftdeckenheizung beheizt, Büro und WC mit Kompaktheizkörpern. Der Hallenboden ist gefliest.

Wohnung:

Die Wohnung ist geräumig und verfügt über eine Einbauküche mit Markengeräten. Die Fußböden verfügen über einen Laminatboden, die Decken sind mit Echtholz Nut- und Feder Paneelen verkleidet. Das Bad hat eine geräumige Dusche sowie Waschbecken und Toilette. Außerdem gibt es noch einen über eine Leiter erreichbaren begehbaren Spitzboden, welchen man als Lager nutzen kann. Die im Grundriss eingezeichneten gelben Dachfenster sind in der Baugenehmigung genehmigt, aber nicht montiert!

Der gesamte Hof ist gepflastert und schwerlastbefahrbar.

Die gesamte Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann sofort übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich an einer Durchfahrtsstraße in einem Ortsteil von Wölfersheim. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in 2 Minuten zu erreichen. Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nähe ein Sportplatz sowie ein kleiner Schreibwarenladen mit Lotto Annahmestelle. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das neue Ärztehaus im Bau. In direkter Nähe hat man Zugang zu Feld, Wald und Wiesen für ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren. Alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Gastronomiebetriebe, Apotheken, Sportstätten, Tankstelle, Autohäuser, Werkstätten, Entsorgungshof, Industriegebiet sowie das beliebte Naherholungsgebiet Wölfersheimer See mit vielfältigen Veranstaltungen befinden sich in naher Umgebung. Die Autobahnanschlussstelle A45 ist in wenigen Minuten erreichbar. Des weiteren gibt es in Wölfersheim einen Bahnhof der Hessischen Landesbahn.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	250,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Straßenfront

Exposé - Galerie



Straßenfront



Treppenaufgang zur Wohnung

Exposé - Galerie



Treppenaufgang zur Wohnung



Hof mit Blick auf Steingarten

Exposé - Galerie



Blick Haus auf Einfahrtstor



Hof mit Blechgarage und Haus

Exposé - Galerie



Blechgarage



Steingarten und Blechgarage

Exposé - Galerie



Blechgarage innen



Blick aus Blechgarage

Exposé - Galerie



Holzunterstand



Holzunterstand

Exposé - Galerie



Sichtschutz Freisitz mit Hütte



Hütte mit Freisitz

Exposé - Galerie



Werkstattraum



Werkstattraum

Exposé - Galerie



Hebebühne Werkstatt



Werkstatttraum

Exposé - Galerie



WC Werkstatt



Werkstatt Raum

Exposé - Galerie



Werkstattraum



el. Einfahrtstor Werkstatt

Exposé - Galerie



el. Torbedienung

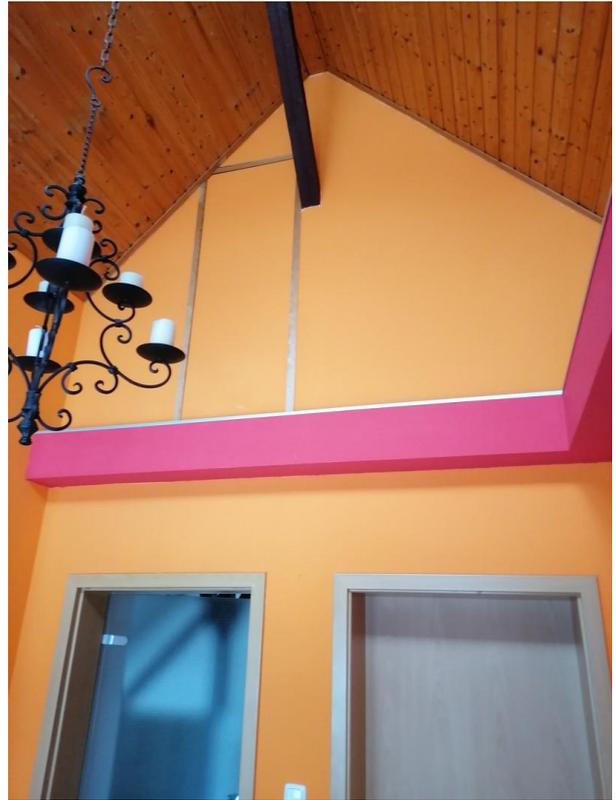


Treppenaufgang Dachboden

Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür



hoher Eingangsflur



Essplatz mit Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Markengeräten



Küche mit Markengeräten



Kühlschrank Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminofen



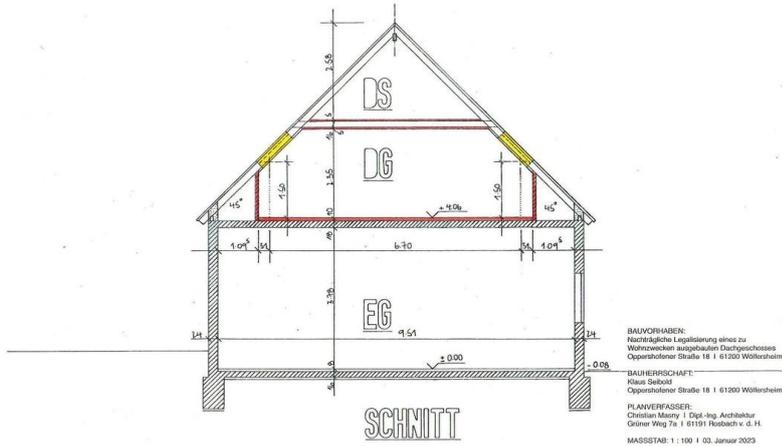
Wohnzimmer

Exposé - Galerie

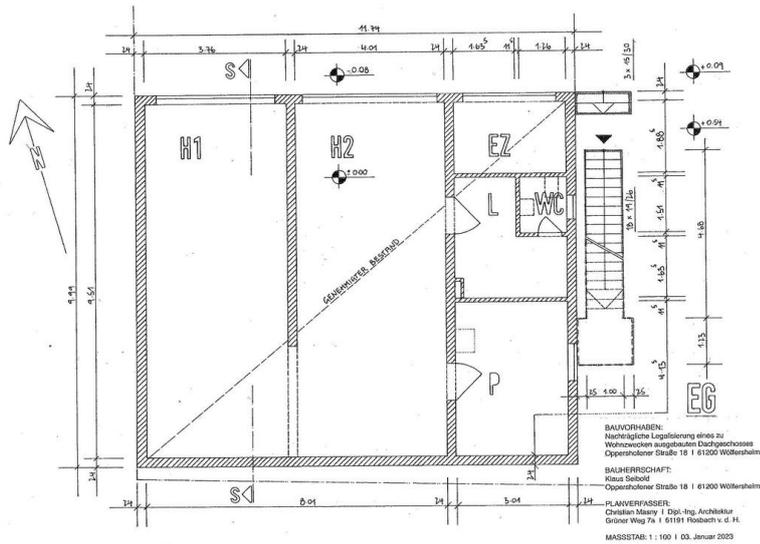


Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

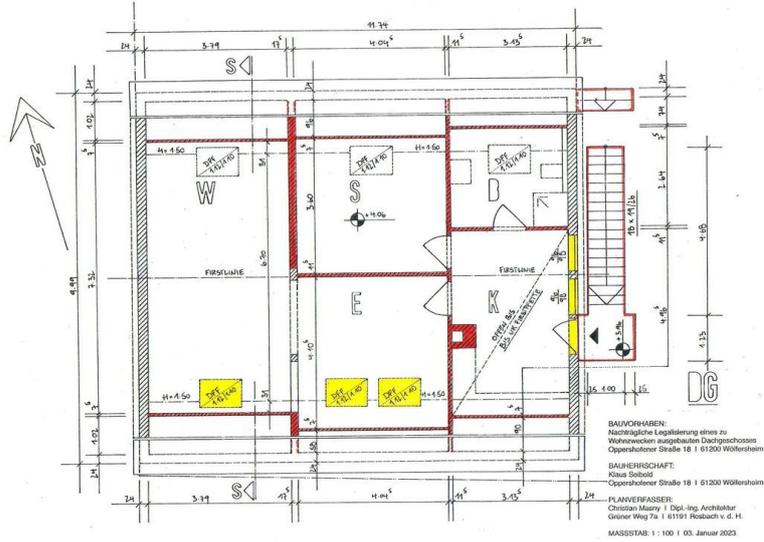


Schnitt

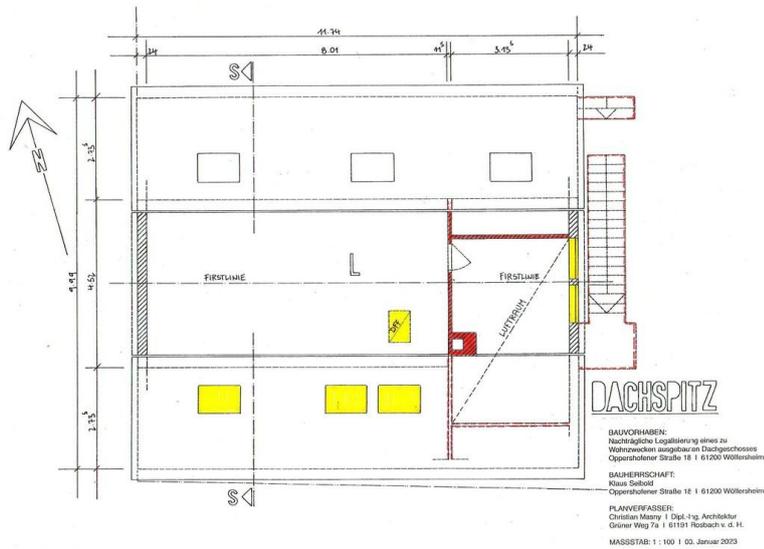


Werkstatt

Exposé - Grundrisse



Wohnung



Spitzboden