

Exposé

Einfamilienhaus in Grävenwiesbach

Architektenhaus inmitten traumhafter Natur und Ruhe



Objekt-Nr. **OM-293487**

Einfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
A. Dauer

61279 Grävenwiesbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	870,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das außergewöhnliche Architektenhaus befindet sich in absolut ruhiger Lage in einer nicht öffentlich befahrbaren Sackgasse mit viel Abstand zu den Nachbargebäuden und einem Panoramablick in die Natur. Durch seine Feldrandlage und seinem großzügigen wildbewachsenen Grundstück mit hohem Baumbestand finden Sie ein naturverbundenes Wohnen mit einem hohen Komfort bzgl. Ruhe und Abgeschlossenheit.

Ihr Auto parken Sie in der großzügigen Garage mit direktem Zugang zur Straße. Ein elektrisches Garagentor mit Funk-Fernbedienung und ein Stromanschluss sind vorhanden.

Von der Straße erreichen Sie das Haus über eine Natursteintreppe durch das wunderschöne Grundstück mit hohem Baumbestand. Dieser bietet ebenfalls einen Sicht- und Sonnenschutz für die Südseite des Hauses und die Terrasse mit festgemauerten Gasgrill, ebenfalls nach Süden ausgerichtet. Diese ist durch den darüberliegenden Balkon, begehbar vom Gästezimmer, wettergeschützt.

Sie betreten das Haus und finden im Erdgeschoss den offenen Koch- und Wohnbereich. Ebenfalls befinden sich hier Hochschränke (als Garderobe nutzbar) und ein Schuhschrank. Durch den Koch/Küchenbereich, ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche (Nolte) mit Siemens-Einbaugeräten (Induktionskochfeld, Tepanyaki, Backofen mit Mikrowelle, Spülmaschine, Dampfgarer, Kaffeeautomat, Kühl/Gefrierkombi), gelangen Sie in den offenen Wohnbereich. Dieser besticht durch die hohe Panoramaverglasung, einer Natursteinwand und einem neuwertigen Kamin.

Durch eine Tür erreichen Sie über einen kleinen Flur das Bad (mit Fenster und Abluftsystem) mit begehbarer Dusche sowie einen Abstell/Kellerraum, ausgestattet mit Regalen, einer Spüle und einer Infrarotsauna. Beide Räume sind durch Türen abgeschlossen.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort befindet sich ein weiteres Bad (mit Fenster) mit einer Whirlwanne und Abluftgebläse. Weiterhin befinden sich dort 3 weitere Räume, welche flexibel genutzt werden können. Derzeit befindet sich dort ein Schlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank und einem großen Dachfenster. Das SZ wurde nachträglich (2008) in Lehmbauweise auf Stelzen angebaut und bietet dadurch ein besonders gesundes Raumklima. Ein Balkon mit Blick in den Wald ist auch hier vorhanden. Weiterhin befindet sich im OG ein Gästezimmer mit raumhohen Einbauschränken und einem Wandklappbett. Von dort erreichen Sie einen großen Balkon, welcher nicht einsehbar ist. Das 3. Zimmer wurde als Sportzimmer genutzt und ist mit diversen Sportgeräten ausgestattet. Das Zimmer ist ebenfalls mit großen Panoramafenstern ausgestattet. Alle Zimmer im OG sind über einen Flur zu erreichen in welchem ein großer Arbeitsbereich (Schreibtisch, Einbauschränke) integriert ist (sehr gute Netzanbindung).

Im gesamten Haus finden Sie eine „stimmige“ Optik. Weiterhin bietet das Haus eine Vielzahl an technischen Kniffen wie Heizungssteuerung (in jedem Raum einzeln) über ein jeweiliges Displaybedienteil, kabellose Fernsehanschlüsse, Videosprechanlage.....

Ausstattung

Das Haus ist ideal für Paare oder für Familien mit 1-2 Kindern.

Der Innenbereich hatte einen kleinen Brandschaden im Essbereich. Der Laminatboden dort muss erneuert bzw. ausgetauscht werden. Darunter befindet sich ein Holzparkettboden (muss im Essbereich abgeschliffen werden) der ggf. freigesetzt werden kann.

Erforderliche Renovierungsmaßnahmen durch den Käufer sind im Kaufpreis bereits berücksichtigt. Das Inventar kann auf Wunsch kostenneutral übernommen werden. Unter dem Schlafzimmer befindet sich ein begehbarer Unterbau. Dort befinden sich bautechnische Gegenstände wie Werkzeuge, Werkzeugmaschinen, Baumaterialien etc.. Diese können komplett ebenfalls kostenneutral übernommen werden. Weiterhin sind dort 2 Zisternen vorhanden, welche wieder in Betrieb genommen werden können.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von Privat und ist somit provisionsfrei. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht, zwecklos und werden nicht beantwortet.

Lage

Das Haus befindet sich im Ortsteil Heinzenberg. Der schöne Ort im Grünen gehört zur Gemeinde Grävenwiesbach und befindet sich im hessischem Hochtaunuskreis im Regierungsbezirk Darmstadt. Zu Grävenwiesbach gehören neben dem Kernort und Heinzenberg selbst vier weitere Ortsteile: Hundstadt, Laubach, Mönstadt und Naunstadt mit insgesamt ca. 6.000 Einwohnern.

Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Grävenwiesbach (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Metzgerei, Bäckereien, Apotheke, Blumenladen, etc.). Die im Umkreis von 10-15 Fahrminuten gelegenen Städte Usingen, Weilmünster und Neu-Anspach bieten darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Gleichzeitig werden ideale Freizeitmöglichkeiten für Radfahrer und Naturliebhaber geboten und vielfältige Wanderwege laden zu ausgiebigen Wanderungen ein.

Grundschule und Kindergärten befinden sich direkt in Grävenwiesbach und sind schnell erreichbar.

Weiterführende Schulen befinden sich z.B. in Usingen, Neu-Anspach und Weilmünster.

Die Bundesstraße 456 führt durch Grävenwiesbach und die nächsten Autobahnanschlüsse sind die A5 (ca. 25km) sowie die A661 (ca. 28km).

In ca. 20 km gelangen Sie nach Wetzlar, in ca. 30 km nach Limburg.

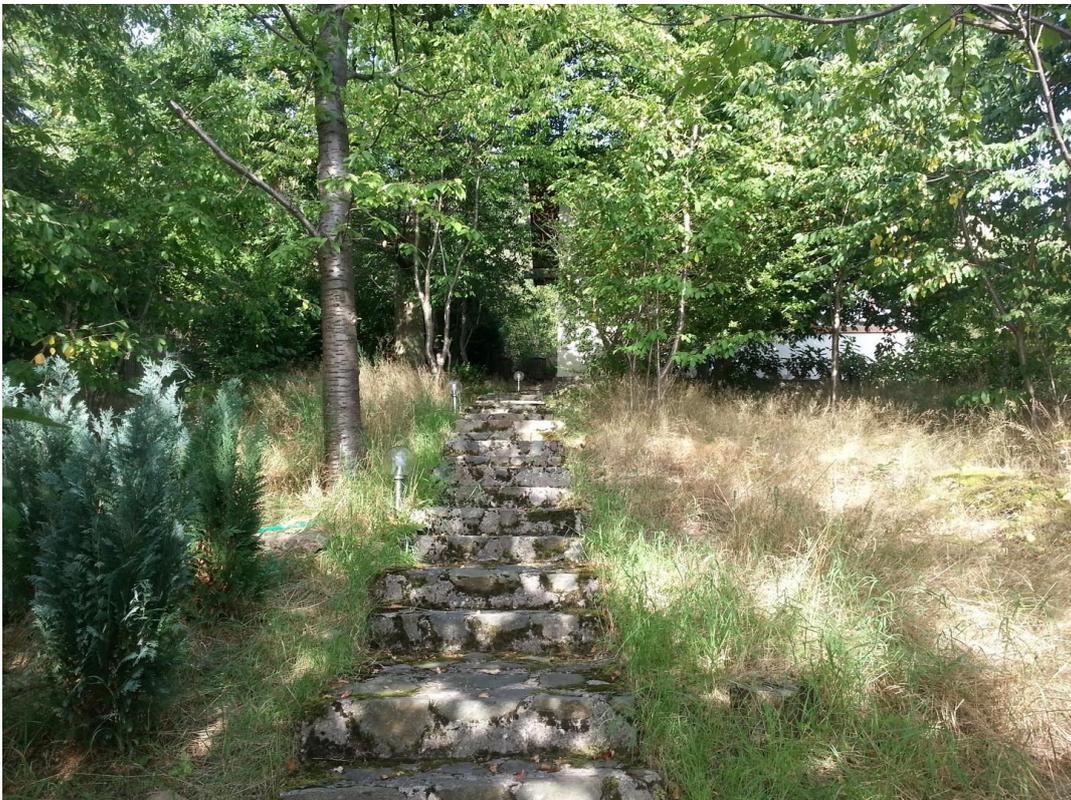
Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Zugang zum Haus

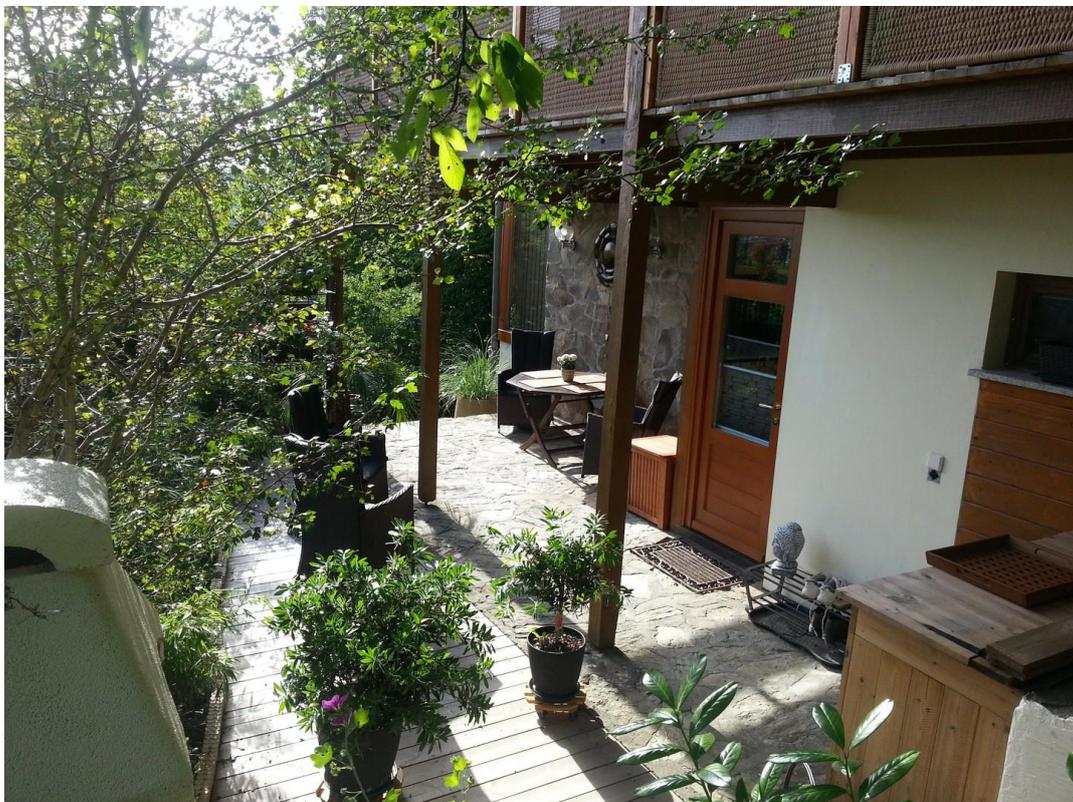


Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht/Steingarten



Hauseingang

Exposé - Galerie



Terrasse



Grill

Exposé - Galerie



Küche

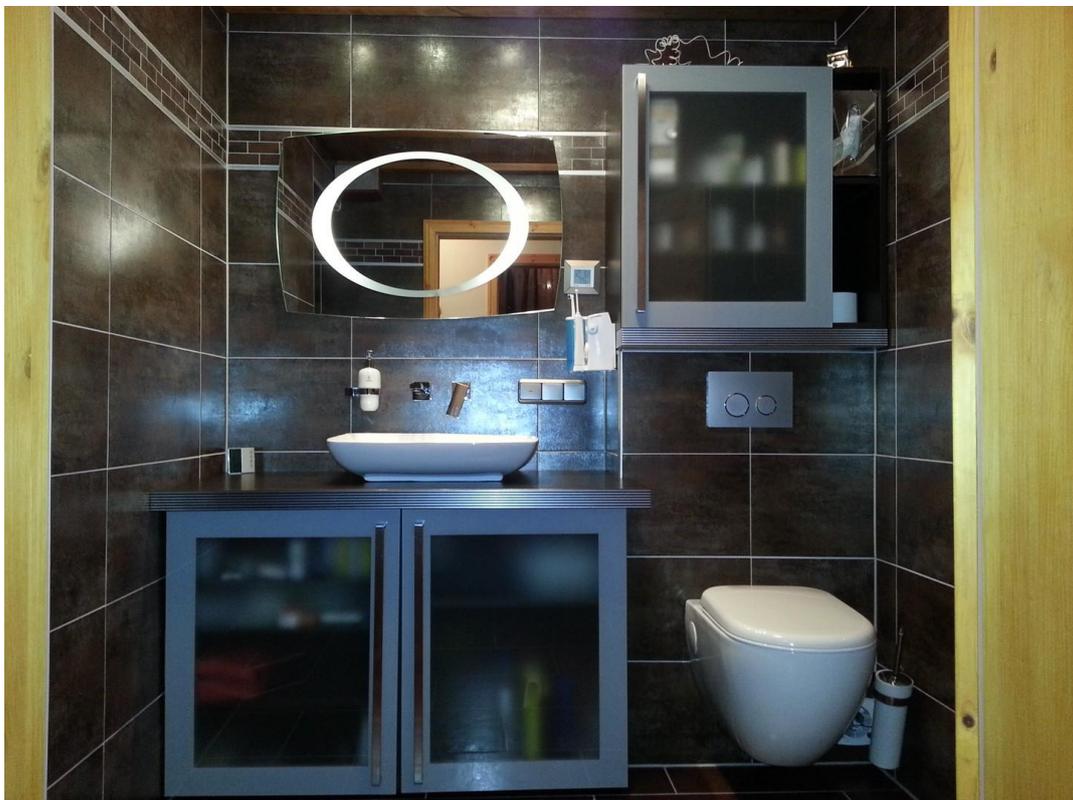


Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Duschbad

Exposé - Galerie



Dusche

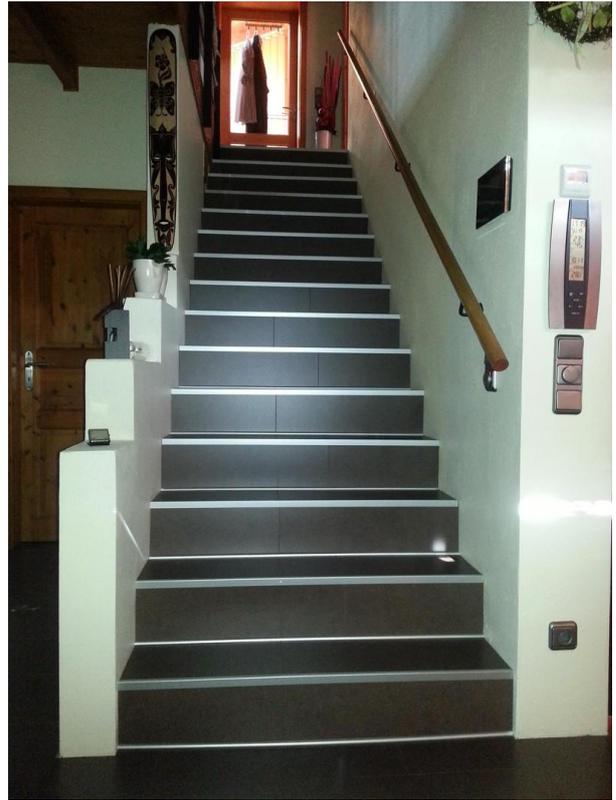


Sauna

Exposé - Galerie



Kamin



Treppe nach oben

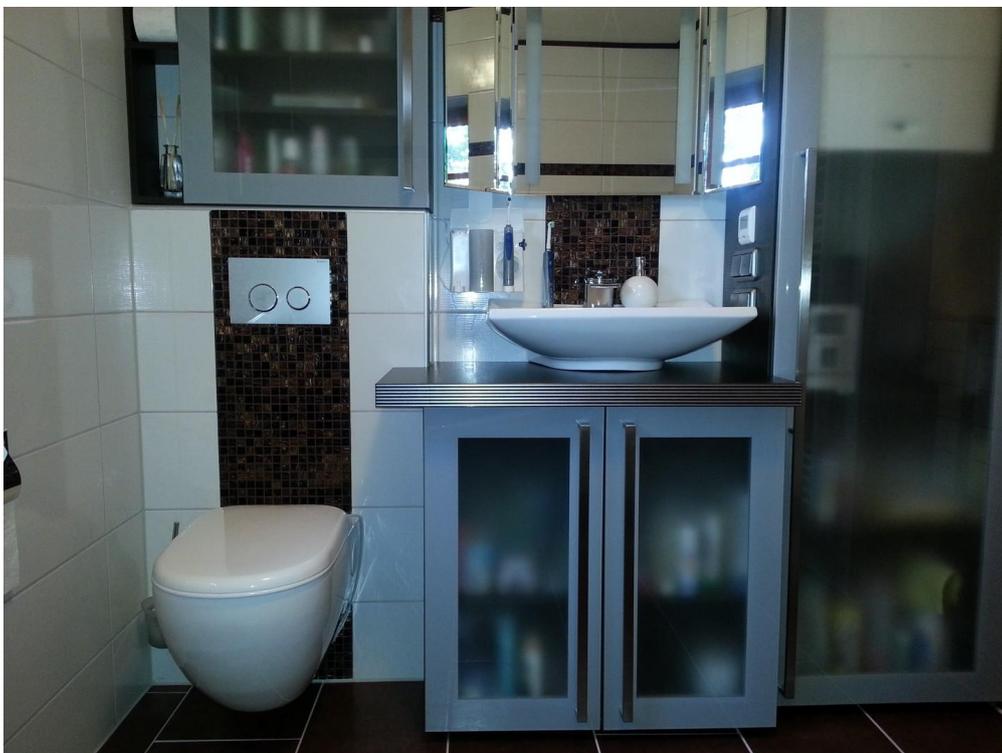


Arbeitsbereich

Exposé - Galerie



Balkon oben



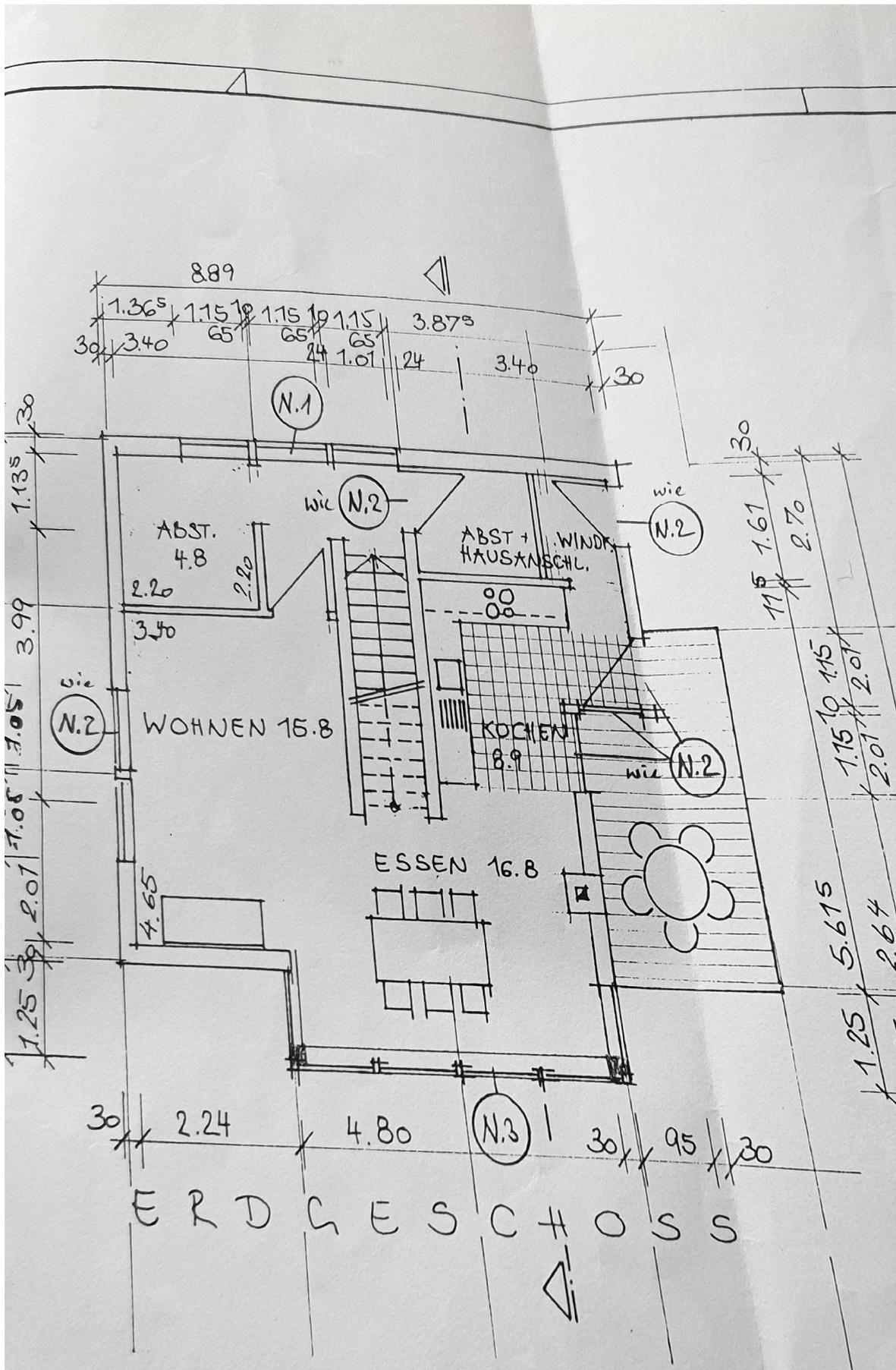
Bad oben

Exposé - Galerie



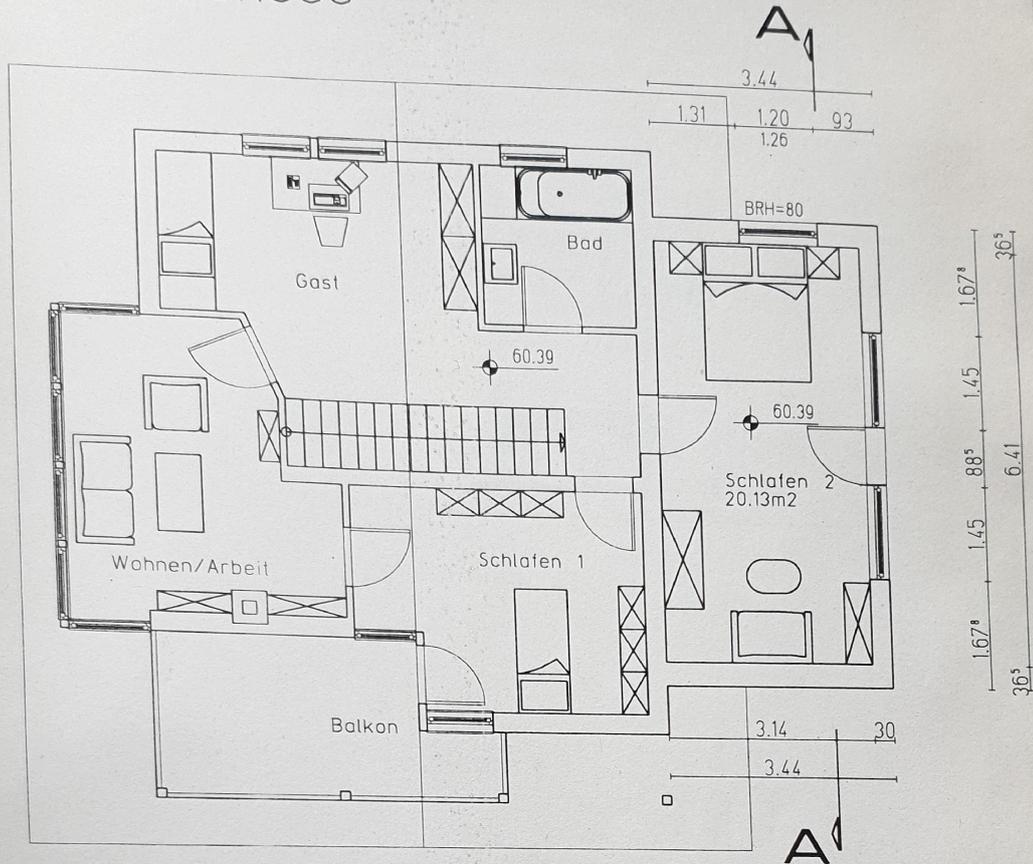
Wannenbad

Exposé - Grundrisse

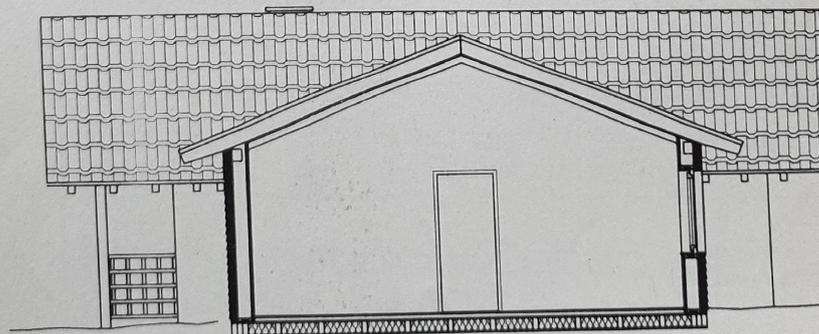


Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS



SCHNITT A-A



Exposé - Grundrisse

