

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Beselich

**Großzügiges lichtdurchflutetes Haus in gehobener  
Ausstattung - idyllisch im Grünen**



Objekt-Nr. **OM-267482**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

Mobil: 0160 5065557

65614 Beselich  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1948	Nutzfläche	202,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.337,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Öl
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	19,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	430,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige lichtdurchflutete Haus in gehobener Ausstattung liegt idyllisch im Grünen an einem Bach mit unverbaubarem Blick. Viele Outdooraktivitäten in der Nähe möglich: MB, Paddling, Kanu, Wanderungen, Waldbaden ☺

Es wurde 2004 / 2005 kernsaniert. Renovierungsarbeiten wurden bis heute durchgeführt.

Die gesamte Fassade wurde aufwendig saniert, Haupteingang (2019) und der Praxiszugang (2021) mit Naturstein hochwertig erneuert. Öltank Tank in Tank System von Haas. Raketölbrenner 2/2024 erneuert. Großzügige Terrasse mit Blick ins Grün und auf den Kerkerbach.

Dieses Haus bietet viele Möglichkeiten. Geeignet für Einzelfamilie (Homeoffice, Gewerbe, Wohnen und viel Raum für Hobbys).

Mehrgenerationenhaus mit 4 möglichen Wohneinheiten (separate Eingänge).

Aber auch als Investitionsobjekt zur Vermietung. Gewerbe ebenso möglich (Steuerberater, Architekt, Physiotherapie, Praxis, Fußpflege, Hundesalon).

Es befinden sich 8 Parkplätze direkt vor dem Haus.

## Ausstattung

Aufteilung:

EG (170m<sup>2</sup>): (großzügiger offener Wohnbereich im mediterranen Stil mit Küche + Kaminofen, Schlafzimmer, begehbare Ankleide, Kinder- oder Arbeitszimmer, Speisekammer, Bad, WC) zzgl. aktuell als Gewerbefläche genutzte Einheit von ca. 90m<sup>2</sup>.

Stockwerk 1 (90m<sup>2</sup>), Stockwerk 2 (ca. 88m<sup>2</sup>).

Zusätzliche Nutzfläche: Waschküche, Keller, Geflügelstall, kleines Gewächshaus, 3 Hochbeete, Regenzisterne mit Pumpe, 8 Parkplätze

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Ihre Finanzierung ist gewährleistet? Dann sollten Sie dieses tolle Objekt dringend besichtigen! Für einen Teil des Kaufpreises akzeptieren wir Bitcoin / Kryptowährung. Wir freuen uns auf Sie! Bitte beachten Sie, dass in Hessen ca. 6% Grunderwerbsteuer hinzukommt.

## Lage

ICE Bahnhof in ca. 15 min erreichbar, Autobahn-Anschluss (A66/ A3) in 12 Minuten, Flughafen FRA in ca. 50 Minuten. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheke etc. und Kindergarten-/ Schulanschluss in wenigen Minuten erreichbar. Schulbus fußläufig erreichbar. Alle Schularten verfügbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	221,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Terrasse neu

# Exposé - Galerie



Nebeneingang



Badezimmer



Haupteingang

# Exposé - Galerie



Eingang bei Nacht



Hauptwohnung - Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hausflur Zugang Wohnung 2 + 3

# Exposé - Galerie



Gartenteil



Bachlauf

# Exposé - Galerie



Praxiszugang



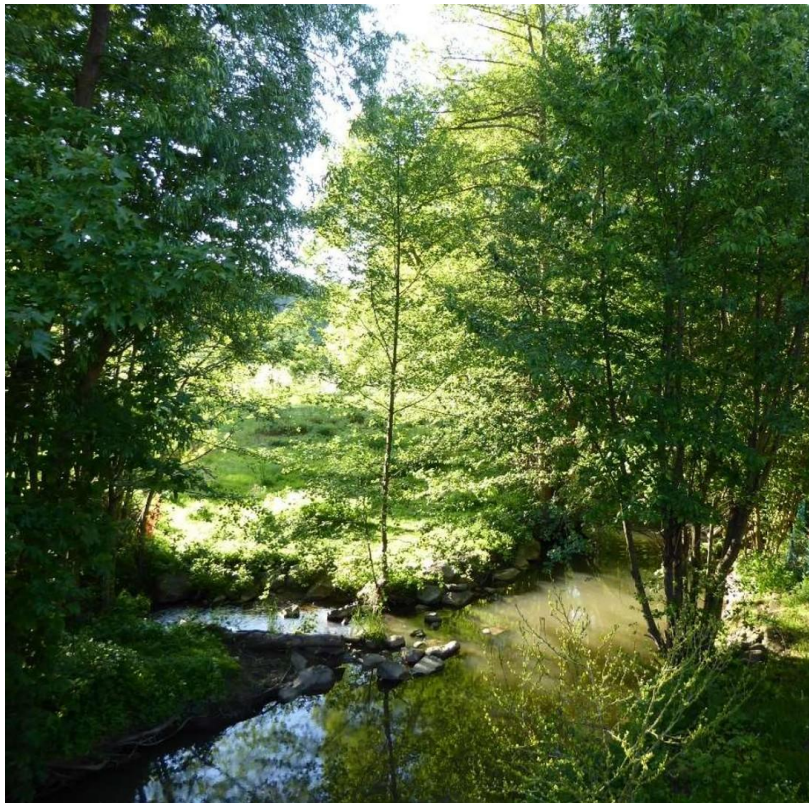
Eingang bei Nacht



# Exposé - Galerie



Aktuell Praxis



Blick von Terrasse/Küche

# Exposé - Galerie



MHG Öl-/Raketenbrenner 2024



Bad - Wohnung 2. Geschoss

# Exposé - Galerie



Bad - Wohnung 2. Geschoss



Hauptwohnung

# Exposé - Galerie

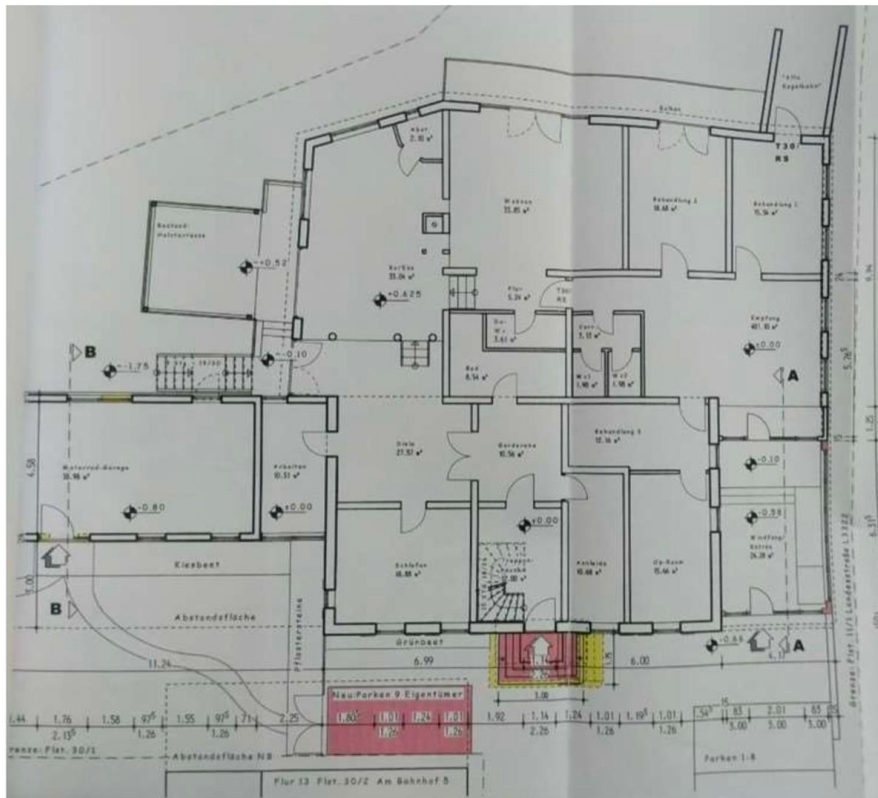


Hauptwohnung

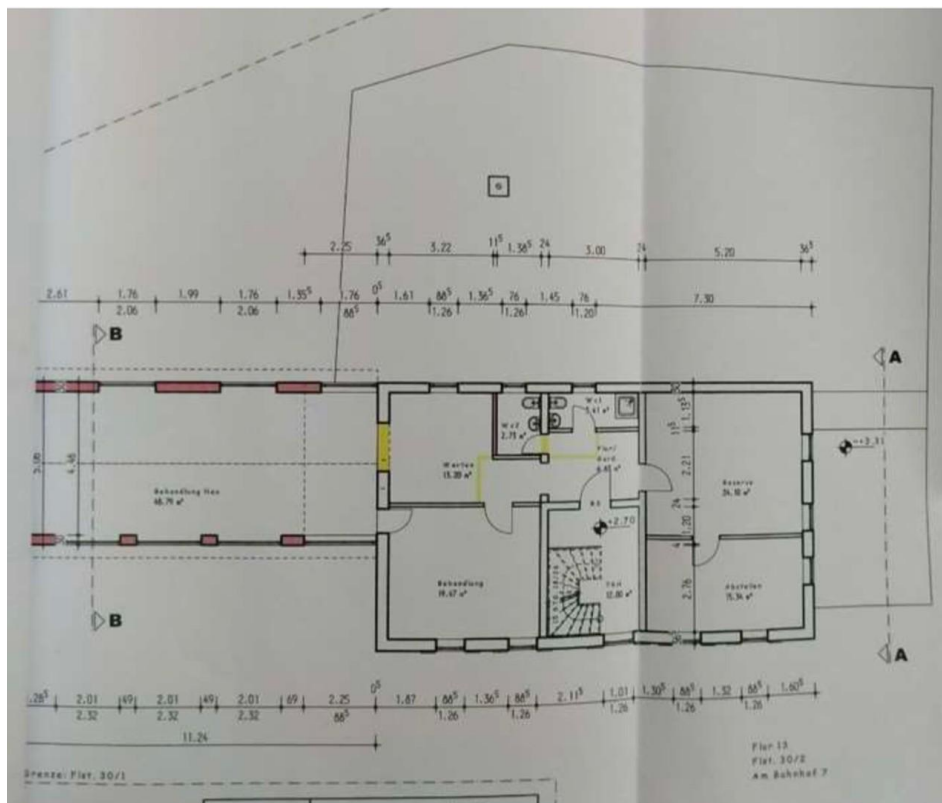


Hauptwohnung - Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1. OG - Abweichungen IST

# Exposé - Grundrisse

