

Exposé

Doppelhaushälfte in Babenhausen

Ihr neues Zuhause - Doppelhaushälfte im grünen



Objekt-Nr. OM-284972

Doppelhaushälfte

Verkauf: **559.000 €**

64832 Babenhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	389,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	166,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Doppelhaus ist umrahmt von einem traumhaften, wunderschön bewachsenen Garten mit altem Baum- Strauch- und Hecken Bestand. Diese einzigartige Doppelhaushälfte liegt in ruhigem Wohngebiet - eine Seitenstraße/Spielstraße - in Babenhausen und lässt keine Wünsche offen.

Die Doppelhaushälfte wurde 1991 massiv erbaut und überzeugt durch eine sehr schöne Raumaufteilung und das zugehörige, ca. 400 qm große Grundstück.

Die Wohnfläche von ca. 168 m² ist modernem ausgestattet und verteilt sich auf Erdgeschoss, Erste-Etagen, Dach-Geschoss + Keller-Geschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich Wohnzimmer, offene Küche, Essbereich (ist zu Küche mit Durchreiche verbunden), Flur und ein modernes Gäste WC mit Fenster. Die moderne offene Schreiner Einbauküche inkl. eine Theke. Das Esszimmer hat ein kleinen Erker - ist etwas besonders.

Im Wohnzimmer und in der Küche befinden sich elektrischen Rollläden. Durch die Südausrichtung und der großen bodentiefen Fenster im Wohnzimmer wird das Haus mit viel natürlichem Licht durchflutet. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur schönen Terrasse (Markise ist vorhanden) und dem großartigen Garten mit großen Bäume die im Sommer Schatten spenden und sorgen für ein angenehmes Mikroklima.

Über die Zweiholmtreppe -(Holz) gelangen Sie vom Keller über Erdgeschoss nach oben, ins Obergeschoss und Dachgeschoss/Studio.

Im Ersten Obergeschoss befindet sich der Flur, das geräumige Schlafzimmer mit eigenem begehbaren Ankleidezimmer, das sehr großes Kinderzimmer mit 2 Fenstern und das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Das Dachgeschoss ist mit großem Dachfenster und seitlichen Fenster ausgestattet (inkl. Rollläden) - wird als Büro genutzt.

Im Kellerbereich befindet sich die Waschküche mit Gäste Dusche, der Heizungsraum, der Hobby-Vorratsraum und ein Kaminzimmer- hier können Sie an den kalten Winterabenden den hochwertigen Specksteinofen befeuern und die angenehme Wärme genießen.

Der Eingang und Zufahrt zum Haus und Garage ist gepflastert. Vor dem Haus auf der rechten Seite befindet sich die Garage und 2 Stellplätze. Der Garten vor dem Haus ist mit gepflegtem Rasen (Bewässerungssystem ist vorhanden) und ein wunderschöne Japanische Ahorn- sowie ein Kugel-Ahornbaum- ein Blickfang für das Haus. Der Durchgang zwischen den Häusern zur Terrasse ist gepflastert – an der Garage & Holz-Vorratshaus ist ein Duft-Clematis& Kletter-Hortensie und Kletter-Rose schön eingewachsen. Der Sichtschutz zum Nachbargelände besteht aus Hecken, Büsche und alten Baumbestand. Das Grundstück der angrenzenden Doppelhaushälfte ist mit einen Holzzaun abgetrennt.

Ausstattung

Fußböden:

Laminat, Fliesen, Teppichböden

Wände:

Tapete- gestrichen, Putz- gestrichen, Fliesen

Fenster:

2-fach isolierverglas mit weißen Kunststoffrahmen

Wohnzimmer Bodentieferfenster, - Rollläden elektrisch

Küchen-Fenster – Rollladen elektrisch

Restliche Fenster – Rollläden manuell

Türen:

Helle-Holztüren in Holzzargen

Wohnungseingangstüren mit Glaseinsatz und Sicherheitsschloss

Küchen:

hochwertige und moderne Schreiner-Einbauküche

Herd / Backofen / Abzugshaube: Miele,

Spülmaschine: Siemens,

Kühlschrank: wird nicht zur Verfügung gestellt

Sanitär:

EG Modernes Gäste WC: Fliesenboden, Wände nur bis zum Spiegel und Waschbecken gefliest

OG: Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC

Keller: Dusche, Waschtisch,

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas

EG/OG: Fußbodenheizung

Keller und Dachgeschoss: Heizkörper mit Thermostatventilen

Extras:

Keller: Hobby-Kaminzimmer mit Specksteinofen und mit viel Tageslicht

Garage für 1 kleines PKW

Holzunterstand für Kaminholz

Modernisierung 2014: EG Gäste WC, EBK, 2017: Haus hat einen neuen Anstrich bekommen
2021: Esszimmer renoviert

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Babenhausen ist eine Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg mit rund 16.020 Einwohner und liegt an der Deutschen Fachwerkstraße. Die Stadt bildet neben Dieburg und Groß-Umstadt ein Mittelzentrum im östlichen Kreisgebiet. Babenhausen mit seinen Stadtteilen liegt an der Gersprenz, die in mehreren Armen das Stadtgebiet durchfließt. Die Stadt ist umgeben von Waldflächen offene Landschaften und diversen Kiesgruben.

Das Haus befindet sich in eine tollen, ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage, im beliebten Babenhäuser Wohngebiet!

Hier kann Babenhausen die Vorteile der Anbindung des Rhein-Main-Ballungsraums zwischen Frankfurt, Darmstadt und Aschaffenburg nutzen – von Bahnhof Babenhausen haben Sie eine sehr gute Verkehrsverbindungen an Bus und Bahn.

Mit dem PKW gelangt man schnell zu den wichtigsten Zielen der Region. -Frankfurt Flughafen ca. 25 min -Darmstadt ca. 15 min -Aschaffenburg ca. 15 min -Hanau ca. 20 min -Offenbach ca. 20 min

Es stehen Ihnen viele Sportvereine und ein Freibad zur Gestaltung ihrer Freizeit zur Verfügung. Zahlreiche Geschäfte, Gaststätten und Restaurants bieten alle Möglichkeiten für

Genuss und Erholung. Für Ihre Kinder gibt es mehrere Kindergärten, eine Grundschule und ein Gymnasium. Es gibt ausreichend Einkaufsmöglichkeiten (viele Super- Märkte / Discounter, ein Baumarkt), sowie mehrere Bäcker, Metzger, mehrere Ärzte und mehrere Apotheken.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie

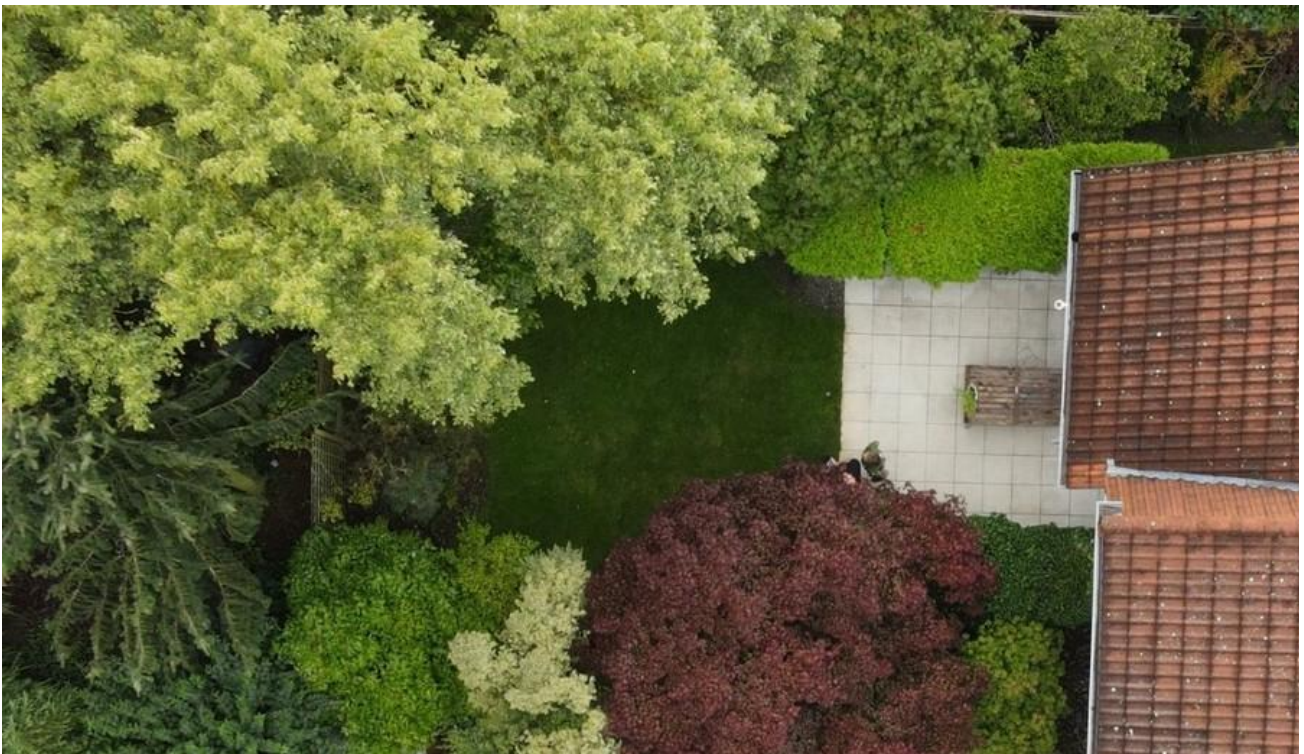


Blick Eingang / Garage

Exposé - Galerie



Blick v oben Eingang/Garagen



Bick von oben Terrasse

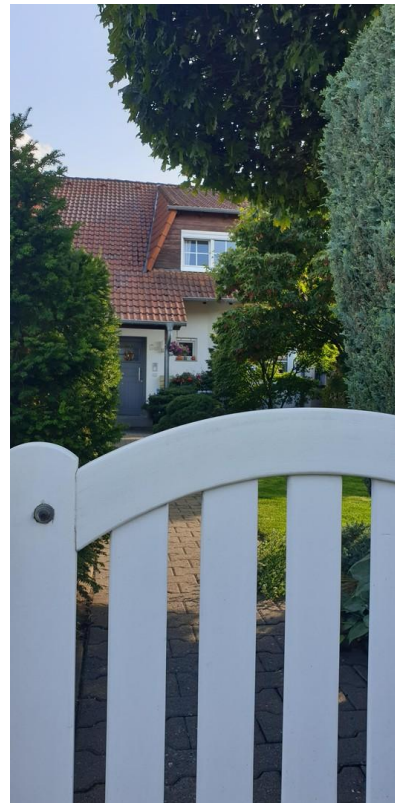
Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Garten Eingangsbereich

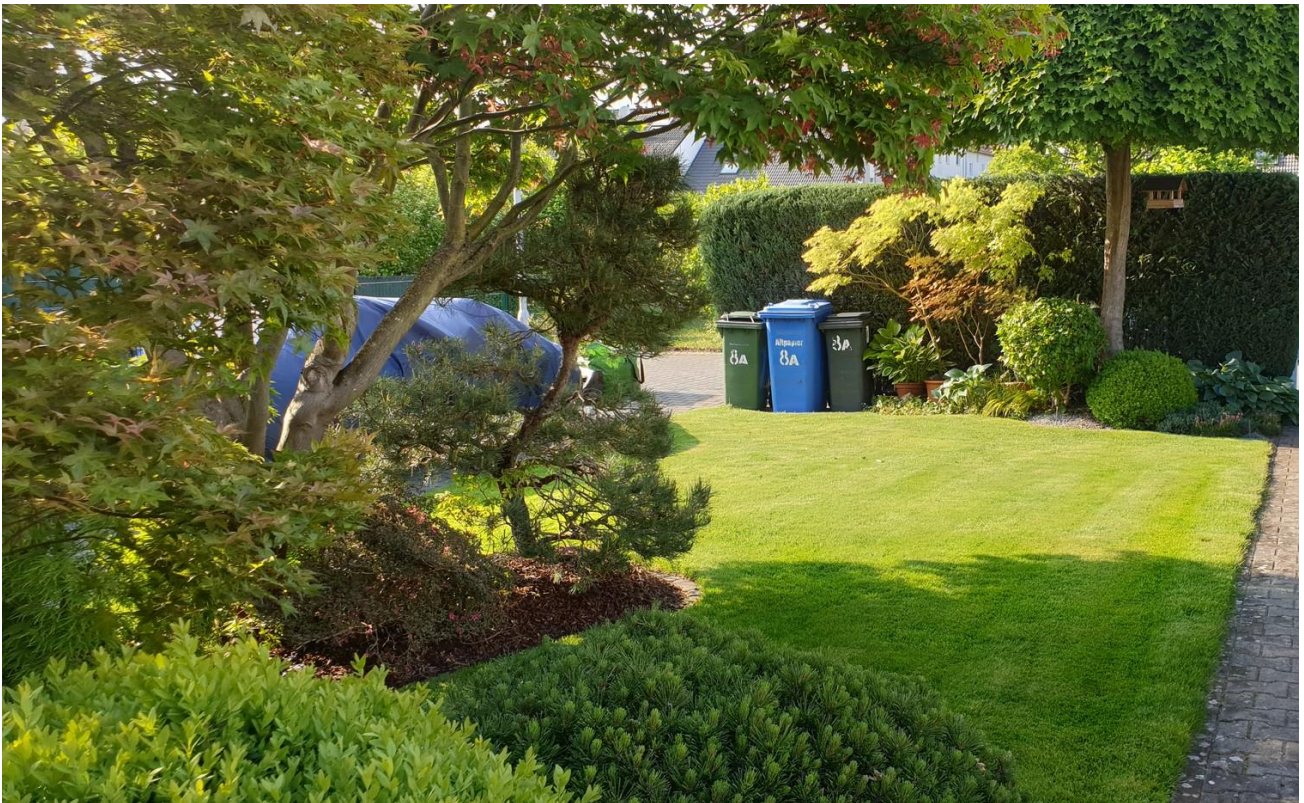


Eingangstor zum Grundstück

Exposé - Galerie

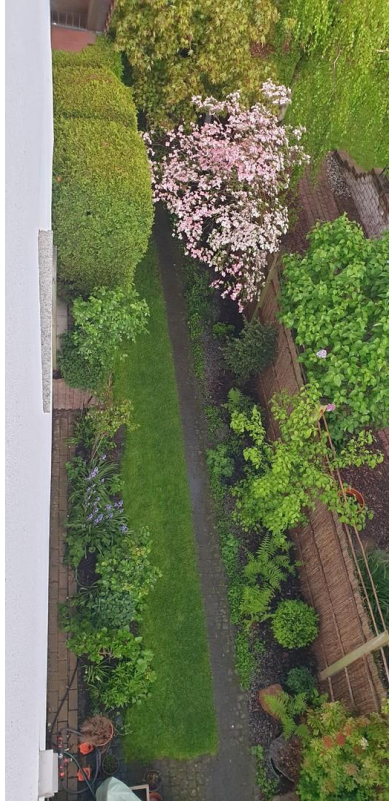


Grundstückszaun v Haus

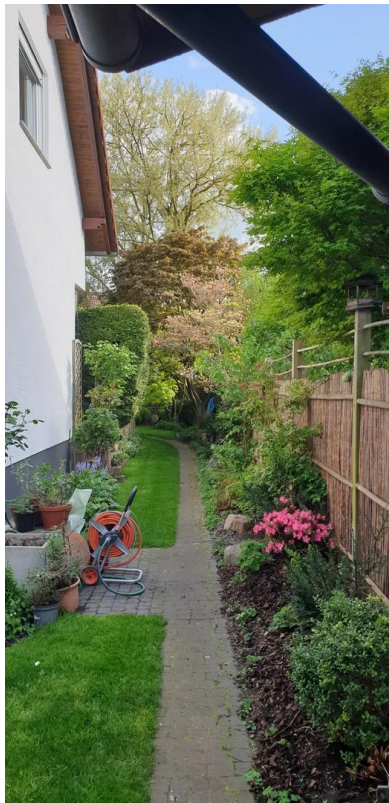


Ansicht Eingangstörchen

Exposé - Galerie



Ansicht oben Zugang Terrasse



Ansicht Zugang zur Terrasse

Exposé - Galerie



Garten Zugang zur Terrasse



Blick von der Terrasse/Garten

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse/Garten

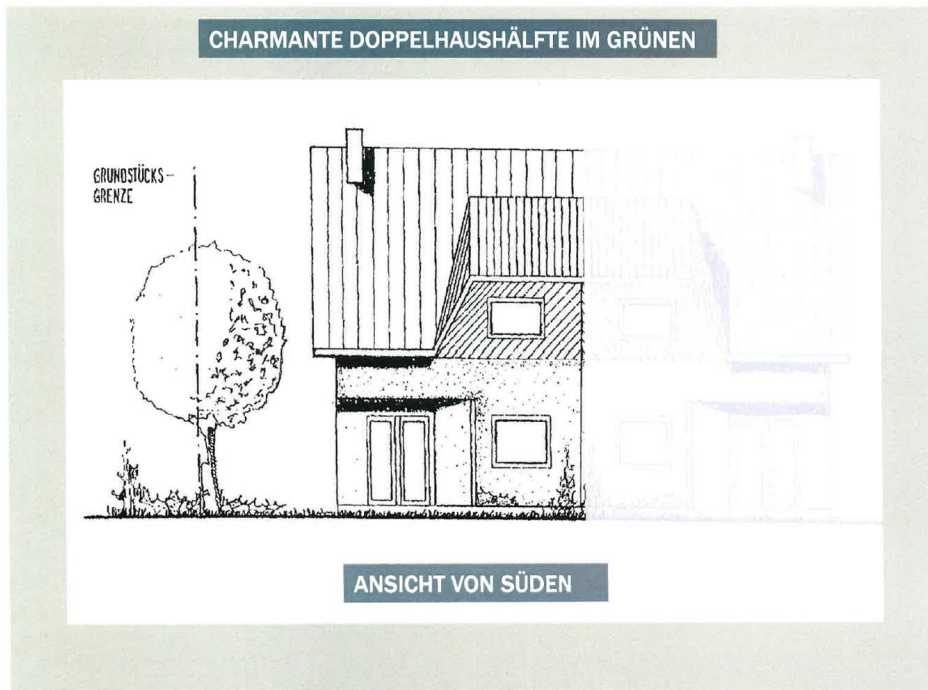


Blick auf die Terrasse

Exposé - Galerie

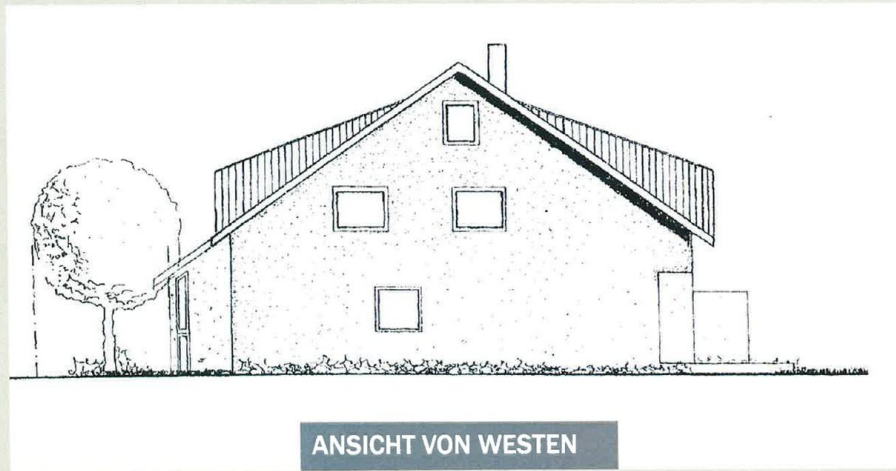


Clematis Rosen Hortensia Haus



Ansicht Süden

Exposé - Galerie

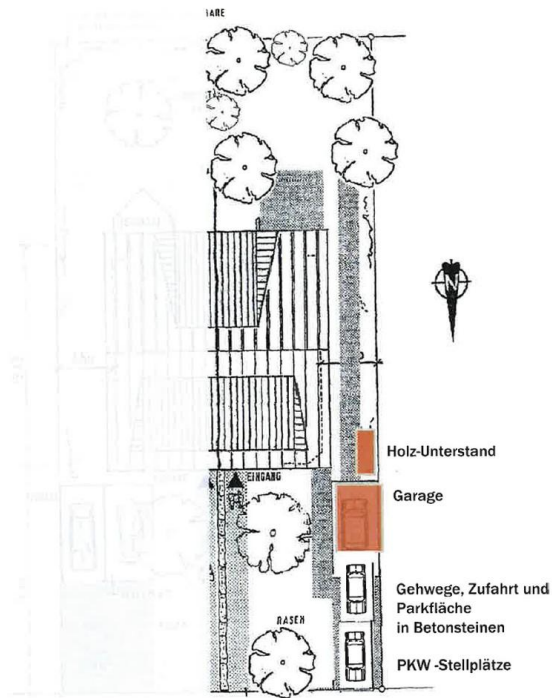


Ansicht Westen



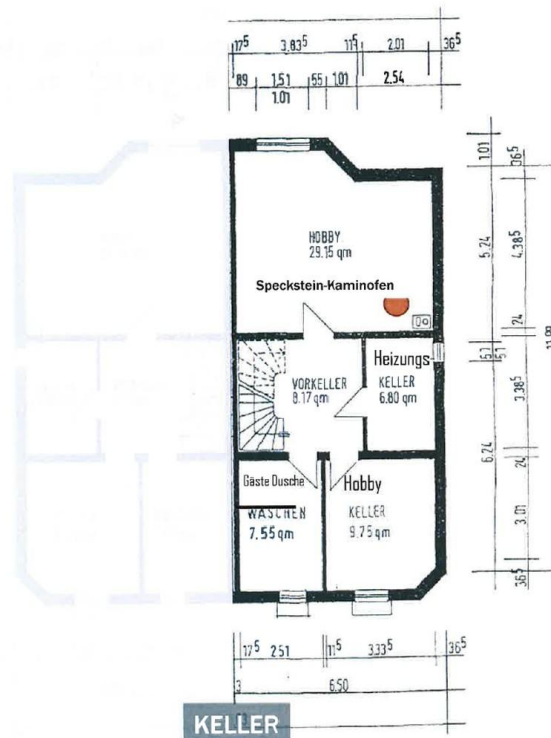
Ansicht Norden

Exposé - Galerie



ANSICHT FREIFLÄCHENPLAN

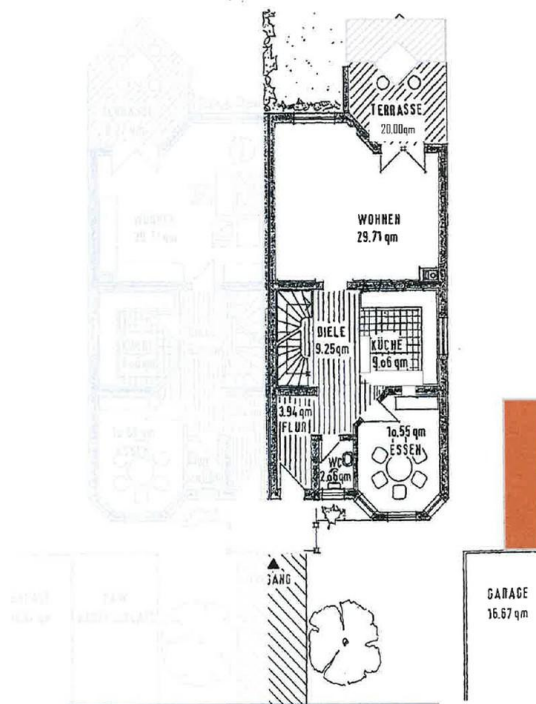
Ansicht Freifläche



KELLER

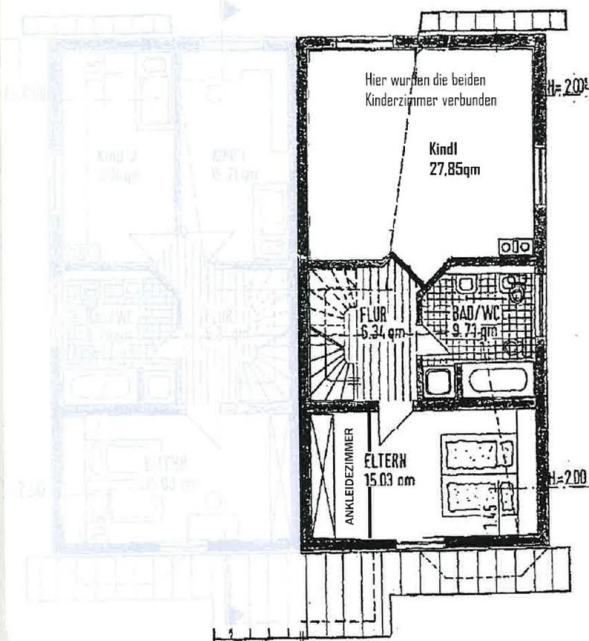
Grundriss Keller

Exposé - Galerie



ANSICHT ERDGESCHOSS

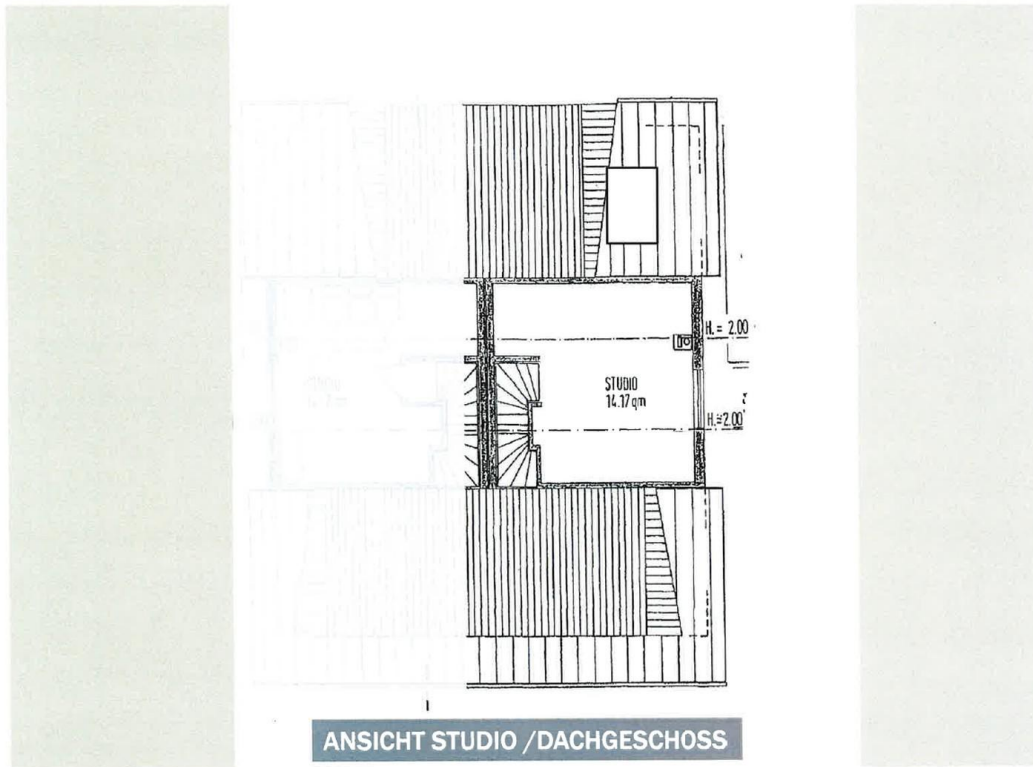
Grundriss Erdgeschoss



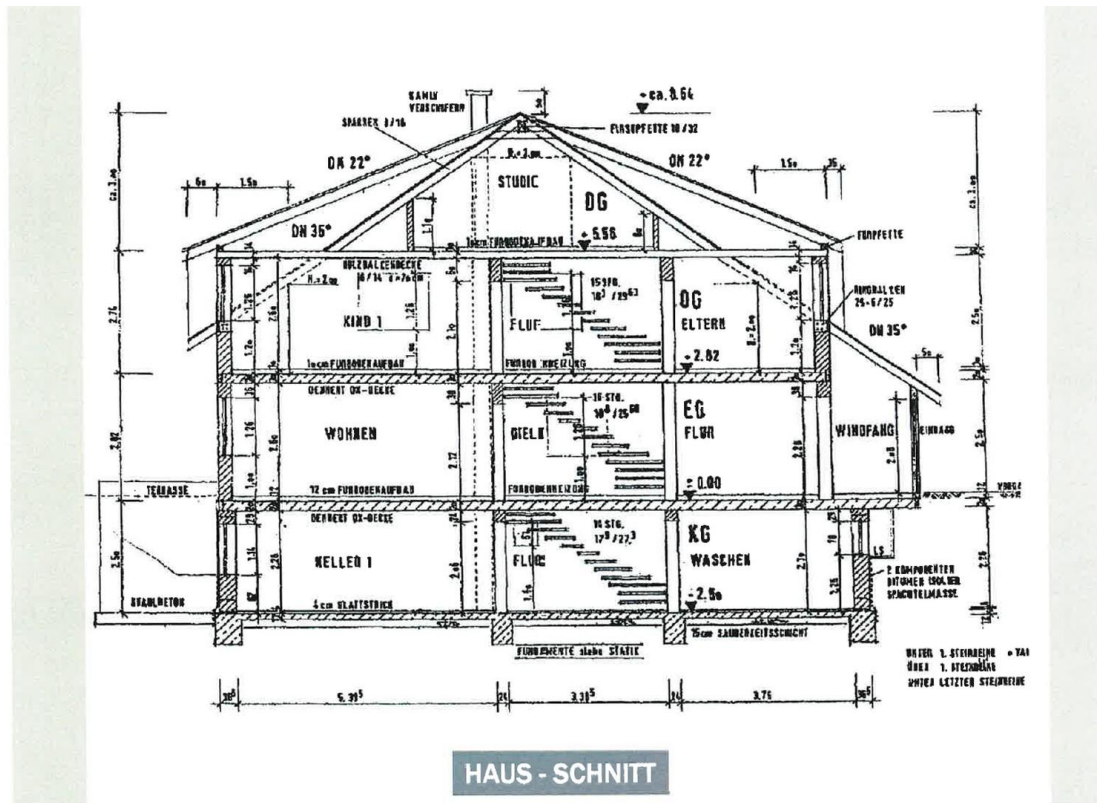
ANSICHT 1. OBERGESCHOSS

Grundriss 1. Obergeschoss

Exposé - Galerie



Grundriss Studio/ Dachgeschoss



Haus-Schnitt

Exposé - Galerie

Haus_1

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

Erdgeschoß : Wohnen	:	4,44 ⁵	x	6,02 ⁵		
		- 0,48	x	0,34		
		+ 1,00	x	2,60		
		+ 1,00	x	1,00	x 1/2	= 29,71 qm
WC		1,25	x	1,65		= 2,06 qm
Windfang		1,30	x	3,15		= 4,09 qm
Küche		3,38 ⁵	x	2,90	- $\frac{0,90 \times 0,90}{2}$	= 9,41 qm
Diele		1,50	x	4,90		
		2,10	x	1,00	x 1/2	= 8,40 qm
Essen		3,07	x	3,00 + 0,75 x 1,60		
		+ 0,60	x	0,60 - 0,90 x 0,90 x 1/2		= 10,37 qm
Terrasse		- 3,55	x	1,00		
		- 1,00	x	1,00	x 1/2	= 3,05 qm*

Summe Erdgeschoß
abzüglich 3%
Wohnfläche Erdgeschoß

= 67,09 qm
2,01 qm
65,08 qm

Dachgeschoß : Eltern	:	3,07	x	6,02 ⁵		
		- 1,15	x	6,02 ⁵	x 1/2	= 15,03 qm
Bad/WC	:	2,95	x	3,38 ⁵		
		- 0,75	x	0,75	x 1/2	= 9,71 qm
		+ 2,95 ⁵	x	5,45 ⁵		
KIND 1	:	- 0,90	x	0,90	x 1/2	= 15,71 qm
		+ 2,95 ⁵	x	5,45 ⁵		
		- 0,90	x	0,90	x 1/2	
		- 1,15	x	2,95 ⁵		
		- 0,48	x	0,34		= 12,14 qm
Flur	:	3,38 ⁵	x	1,50		
		+ 1,10	x	1,15		= 6,34 qm

27,85 qm

Summe DG
abzüglich 3% Putz
Wohnfläche DG

= 58,93 qm
- 1,77 qm
57,16 qm

Wohnfläche Haus 1 = 122,24 qm

Zusatz Wohnfläche:

- Nicht in der Wfl.-Berechnung ist das ausgebaute Dachstudio mit 14,17m²
- Nicht in der Wfl.-Berechnung ist der von uns genutzte Kaminzimmer mit 29,15m²

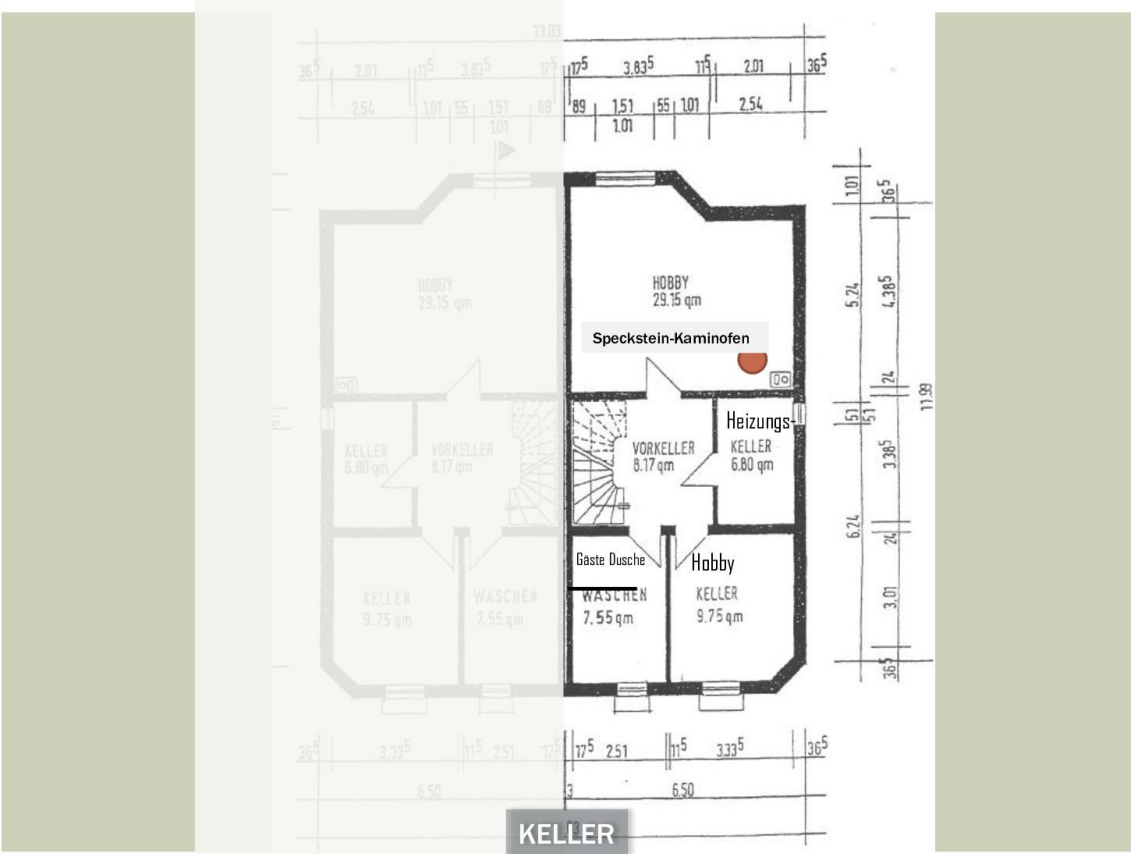
Gesamtfläche: 165,56 m² Wohnfläche

- * Die Terrasse wurde auf 20m² vergrößert

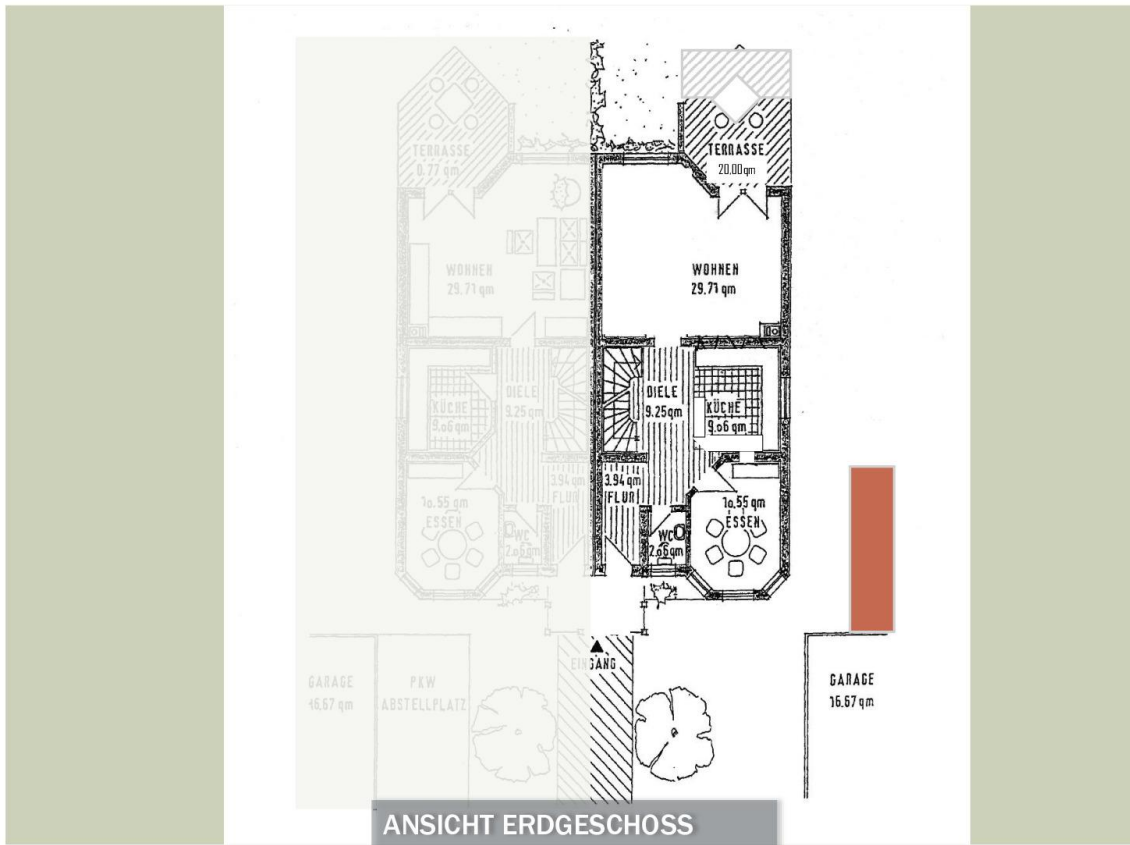
WOHNFLÄCHE

Wohnfläche

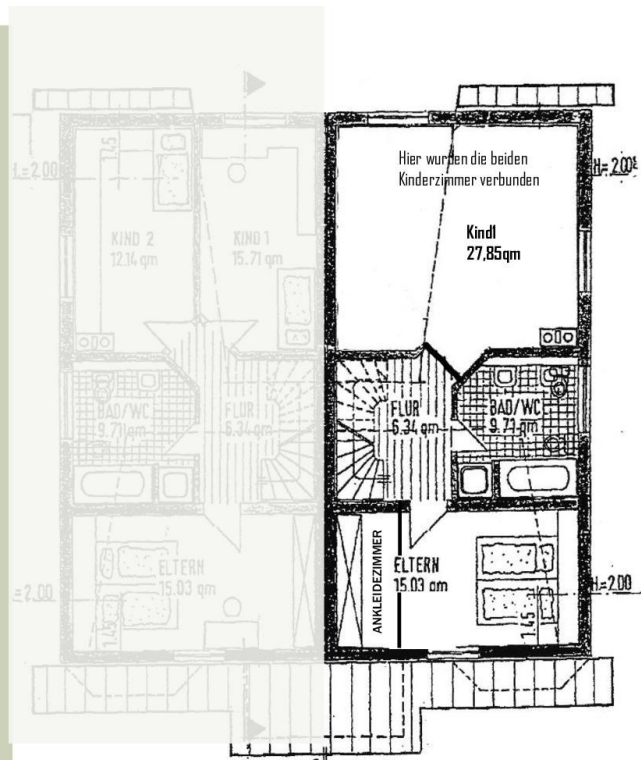
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

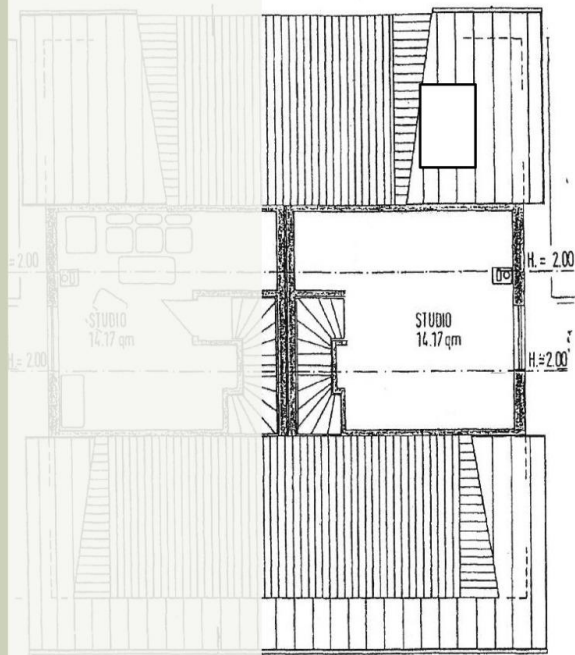


Exposé - Grundrisse



ANSICHT 1. OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



ANSICHT STUDIO / DACHGESCHOSS