

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wöllstadt

### Niedrigenergie-Einfamilienhaus mit 295 m<sup>2</sup> Gesamtfläche Nahe Frankfurt/Main - Von Privat -



Objekt-Nr. OM-299590

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **769.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Naumann

61206 Wöllstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	421,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, idyllisch mit dem Komfort einer zentralen Lage, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen? Dieses Niedrigenergiehaus in Wöllstadt

(mit S-Bahn Anbindung) vereint alle ihre Wünsche in perfekter Harmonie und ohne Kompromisse - ein perfektes Haus für die Familie und Naturgenießer!

Platz für die ganze Familie auf einer Fläche von ca. 172 m<sup>2</sup>+ zzgl. weiterer Reserve im Wohnkeller auf einem Traum-Grundstück in exklusiver Feldrandlage. Der offene, moderne, großzügige Grundriss, die hochwertige Ausstattung und der parkähnliche Garten, laden zum Wohlfühlen ein.

**WILLKOMMEN IM ERDGESCHOSS – das Herz des Hauses:**

Empfangen im eleganten Eingangsbereich. Direkt angegliedert ein stilvolles Gäste-WC. Optional mit Dusche erweiterbar, um Ihren Gästen noch mehr Komfort zu bieten.

Wenige Schritte weiter öffnet sich lichtdurchflutet der großzügige Wohn- und Essbereich, welcher nahtlos in die moderne Küche übergeht. Die stilvolle, moderne Küche wurde 2022/2023 vollständig erneuert und verfügt über hochwertige Marken-Einbaugeräte sowie einen praktischen Vorratsraum für zusätzlichen Stauraum.

Ein weiteres Highlight ist der sonnenverwöhnte Wintergarten, der das ganze Jahr über zum Entspannen und Träumen einlädt. Für noch mehr Luxus im Wohnbereich sorgt der zertifizierte, massive Tulikivi-Grundofen in der kalten Jahreszeit für noch mehr wohlige Wärme und schafft eine unglaublich, gemütliche Atmosphäre.

Durch die großen Fensterfronten im Erdgeschoss eröffnet sich ein atemberaubender Blick auf den prachtvoll angelegten Garten – eine grüne Oase der Ruhe und Erholung. Zwischen dem Haus und dem Garten befindet sich eine 24 qm große Terrasse, die sich ideal für ein entspanntes Frühstück, Sonnenbäder oder gesellige Gartenpartys eignet. Ein zusätzlicher, windgeschützter Lounge-Bereich erweitert den Wohlfühlfaktor.

Ein Grillplatz, eine Gartenhütte und das praktische Kaminholzlager runden alles ab!

**DAS OBERGESCHOSS – Rückzugsort mit Ausblick:**

Auch im Obergeschoss beeindruckt das Haus mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen. Drei (3) großzügige Schlafzimmer bieten Raum für individuelle Wohnträume und einen weiten Blick auf die umliegende Natur. Sie haben einen uneingeschränkten und unverbauten Blick Richtung Taunus und Vogelsberg. Maßgefertigte Insektengitter an den bodentiefen Fenstern sorgen für ungestörte Nächte. Das stilvolle Tageslichtbadezimmer ist luxuriös ausgestattet mit einem Doppelwaschtisch, einer Eckbadewanne und einer separaten Dusche. Hier beginnt jeder Tag mit einem Hauch von Wellness.

**DAS DACHGESCHOSS – praktische Verstaumöglichkeit vorhanden:**

Der Dachboden bietet mit ca. 31 m<sup>2</sup> zusätzlichen und großzügigen Stauraum, ideal auch für die Lagerung von Koffern oder saisonalen Dekorationen.

**DAS UNTERGESCHOSS – mehr als nur Nutzfläche:**

Der kombinierte, beheizbare Wohn-/Nutzkeller mit ca. 92 m<sup>2</sup> ist vollständig mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet. Hier wäre zusätzliche Wohnfläche sehr kostengünstig mit Minimalaufwand machbar und sinnvoll! Optimierte Heizkörper, Wasser-/u. Abwasseranschlüsse, sind ebenfalls vorhanden. Die vier großzügigen Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Büro, Gästezimmer, Hobbyraum, Fitnessbereich oder als Stauraum.

**DIE AUSSENANLAGE – wir schauen uns diese noch einmal genauer an:**

Der parkähnlich angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, bietet er verschiedene Rückzugsorte und großzügig Platz für gesellige Stunden im Freien. Ob Sonnenbaden auf der Terrasse oder Entspannung bei der Gartenpflege – hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen.

Ein großzügiger Doppelcarport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und erhöht den Komfort des täglichen Lebens. Auf Wunsch lässt sich der Carport problemlos erweitern.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>+ zzgl. weiterer Fläche im Wohnkeller (z.B. Büro)
- Grundstücksfläche: ca. 421 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Sehr Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Vorratsraum
- Wintergarten
- Romantischer Tulikivi-Grundofen mit Blick in das Holzfeuer zum Träumen
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss mit tollem Ausblick
- Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Eckbadewanne und separater Dusche
- Dachgeschoss mit weiteren ca. 30 m<sup>2</sup>+ Nutzfläche
- 4 zusätzliche Räume im Wohn-/Nutzkeller (ca. 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- Doppelcarport
- Wunderschöner parkähnliche angelegter Zier- und Nutzgarten
- Riesige Terrasse für schöne Stunden
- Zusätzliche, windgeschützte Lounge-Ecke
- Unmittelbare Feldrandlage in Nieder-Wöllstadt

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Investitionen seit 2021:

- Einbauküche
- Erneuerung und Erweiterung der gesamten Elektrik in der Küche
- Tapezier- und Malerarbeiten im gesamten Haus
- Neuanstrich Fenster und Wintergarten
- Neuanstrich Außenfassade
- Neuanlage Holzterrasse

GESAMTINVESTITION ca. 45.000 €

Dieses exklusive Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit einem Höchstmaß an Lebensqualität. Die großzügige Raumaufteilung, der traumhafte Garten und die hochwertige Ausstattung bieten Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und den zahlreichen Annehmlichkeiten dieses Hauses begeistern!

## Lage

Nieder-Wöllstadt ist ein Ortsteil der Gemeinde Wöllstadt im Wetteraukreis, Hessen, nur wenige Minuten nördlich von Frankfurt am Main. Die Lage zeichnet sich durch eine außergewöhnlich

attraktive Kombination von ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main aus.

### 1. Verkehrsanbindung:

-Auto: Nieder-Wöllstadt liegt sehr verkehrsgünstig an Bundesstraßen und in Nähe der A5, was eine schnelle Verbindung nach Frankfurt (ca. 15-20 Min.) und anderen umliegenden Städten wie Bad Nauheim (8 Min.), Bad Homburg (15 Min.) oder Friedberg (5 Min.) ermöglicht.

-Öffentlicher Nahverkehr: Der Bahnhof in Wöllstadt bietet regelmäßige Zugverbindungen über die S-Bahn-Linie S6, die von Friedberg über Bad Vilbel nach Frankfurt führt. Dadurch sind Pendler hervorragend angebunden.

-Flughafen: Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 30-35 Minuten mit dem Auto erreichbar oder alternativ mit der S-Bahn und bietet eine hervorragende internationale Anbindung.

### 2. Naturnähe und Erholung:

Nieder-Wöllstadt liegt inmitten der Wetterau, einer fruchtbaren, geschichtsträchtigen und landschaftlich reizvollen Region mit Feldern, Wiesen und sanften Hügeln. Die Umgebung eignet sich ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Spaziergänge. Zahlreiche Naherholungsgebiete in der Umgebung, wie der Taunus oder der Vogelsberg, bieten weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur.

### 3. Infrastruktur:

-Einzelhandel und Dienstleistungen: In Nieder-Wöllstadt gibt es vielfältigste Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, einen riesigen Supermarkt und weitere, vielfältige Geschäfte. Für weitere Einkäufe bieten die nahegelegenen Städte Friedberg, Bad Nauheim oder Bad Vilbel weiterführende Angebote.

-Schulen und Kindergärten: In Wöllstadt befinden sich moderne Kindergärten und Grundschulen. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten sehr gut, schnell und verkehrsgünstig erreichbar.

- Gesundheitsversorgung: Verschiedene Ärzte und Apotheken sind direkt im Ort, in der nahen Umgebung größere Kliniken in Friedberg, Bad Nauheim und Bad Homburg. Im direkten Umkreis sind auch mehrere Rettungsstationen bis zum Rettungshubschrauber verfügbar!

### 4. Lebensqualität:

Die ruhige und gepflegte Atmosphäre von Nieder-Wöllstadt bietet eine sehr hohe Lebensqualität, besonders für Familien und Menschen, die das Landleben mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten. Der Ort und die Region hat eine ausgezeichnete Gemeinschaftskultur, mit vielen Vereinen und lokalen Festen, die das Leben in Nieder-Wöllstadt bereichern und wertvoll machen.

Diese Ortschaft ist der ideale Wohnort für Menschen, die in einer naturnahen Umgebung mit starker Gemeinschaft leben möchten, die sehr gute Verkehrs- und Infrastruktur mit allen Annehmlichkeiten und die beruflichen Chancen durch die Nähe zu Frankfurt/Main zukunftsorientiert nutzen und zu schätzen wissen!

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Wohn-und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Tulikivi Speicherofen

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Garten

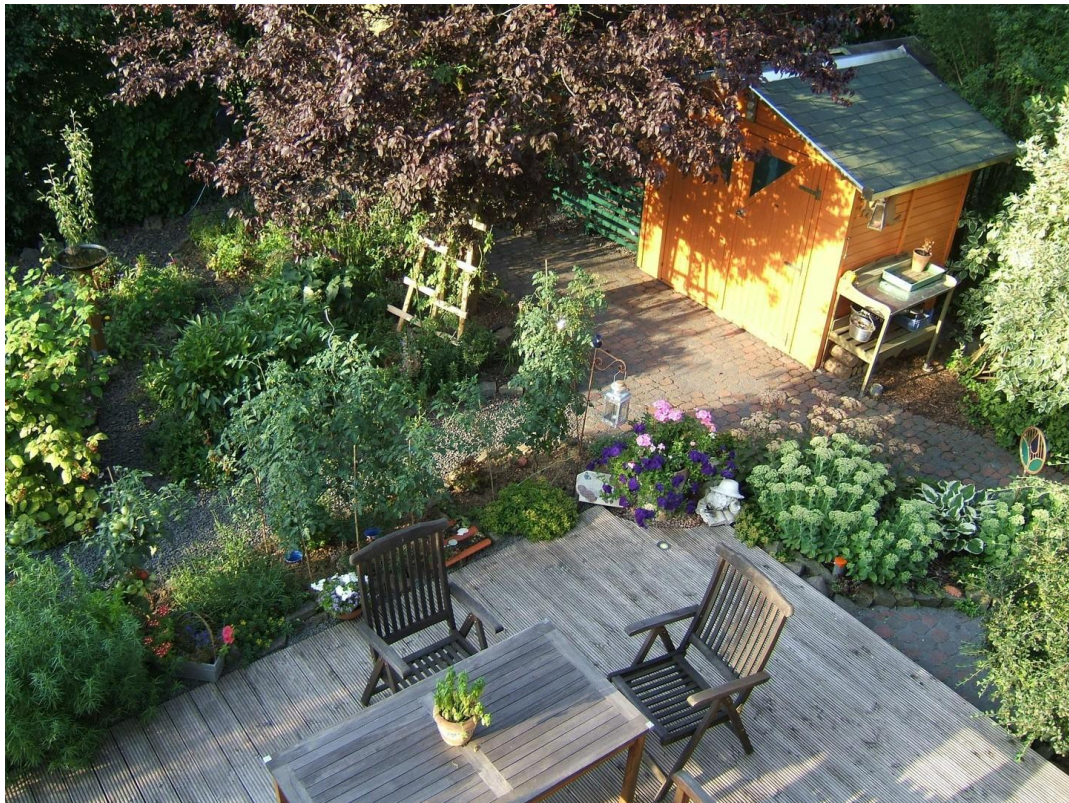


Garten

# Exposé - Galerie



Aussicht OG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Grillplatz 2



Terrasse

# Exposé - Galerie

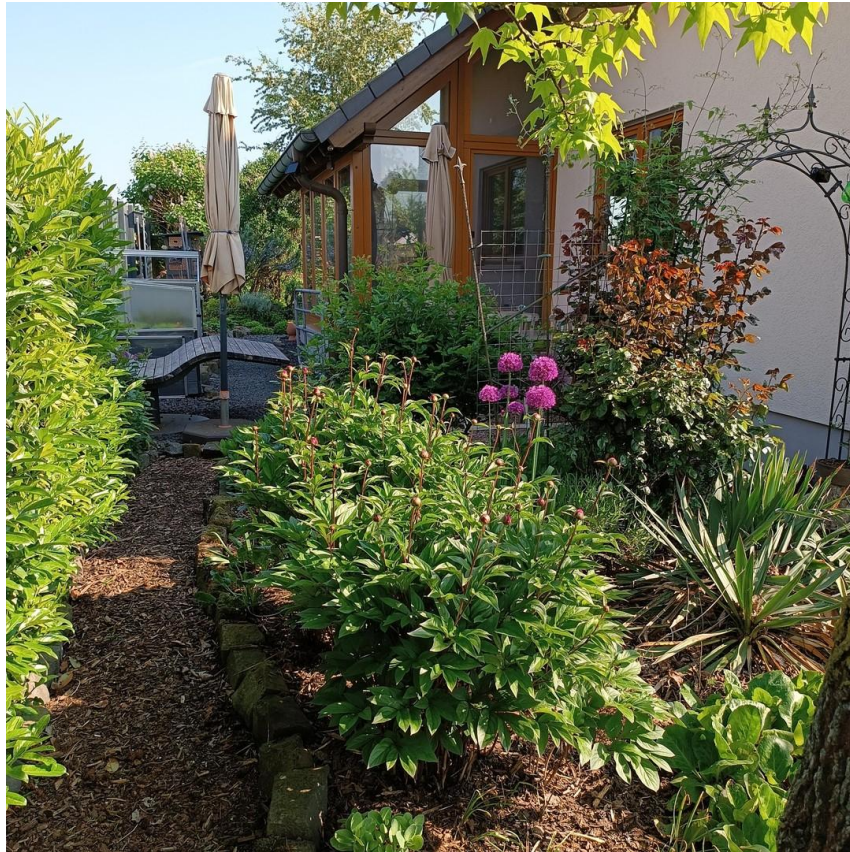


Versteckter Blick



Hochbeet 1/3

# Exposé - Galerie



Westgarten



Ort zum Träumen

# Exposé - Galerie



Rausch der Sinne



Amberbaumperspektive

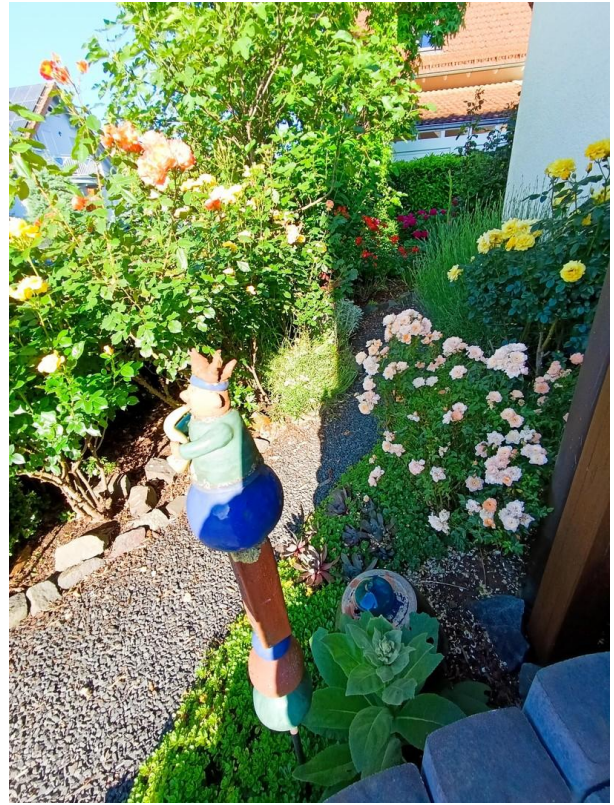


Lieblingstag

# Exposé - Galerie



Blühorgie



Trompetenmännchen





# Exposé - Galerie



Hauseingang Süd-Ost