

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Emstal

### Einfamilienhaus mit wunderschönem Ausblick



Objekt-Nr. **OM-301371**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **290.000 €**

34308 Bad Emstal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.648,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein großer Garten mit Rosen und Lavendel, die ruhige Wohnlage am Ortsrand und der unverbaubare Blick in die Natur machen das Objekt zu einer Besonderheit. Das Haus wurde 1968 erbaut, 1981 erweitert und verfügt über zwei Wohnebenen mit insgesamt rd. 212 qm Wohnfläche und 1.648 qm Grundstücksfläche, 6 Zimmern, 2 Badezimmern zzgl. einem Gäste-WC. In der oberen Etage (EG) befinden sich ein Wohn- und Esszimmer, ein Elternschlafzimmer (beides Parkett) mit angrenzendem Bad, ein Gäste-WC und eine Küche mit Speisekammer. Über die gesamte Länge von Wohn- und Esszimmer erstreckt sich ein großzügiger Balkon in Süd-West-Ausrichtung mit Gartenzugang. Im Untergeschoss (UG) gibt es drei Zimmer, ein Bad mit Dusche und Badewanne, einen großzügigen Kellerraum und eine Waschküche. Von einem der drei Zimmer hat man ebenerdigen Zugang zum Garten. Zusätzlich gibt es ein Zimmer im ausgebauten Dachgeschoss (nicht in der WF enthalten) und ein zusätzliches Einzimmer-Apartment im Erweiterungsbau (Bj. 1881) mit kleinem Bad und Kochnische. Im Erweiterungsbau befindet sich zudem eine zweite Garage.

Zum Haus gehören zwei Garagen (ca. 35 qm) und drei Stellplätze vor dem Haus.

Das Objekt ist derzeit bewohnt, kann aber kurzfristig - wenn gewünscht - vollständig von einer Fachfirma geräumt werden.

## Ausstattung

Das Haus wurde hochwertig gebaut (Marmor und Parkett im EG, Holzdecke, Einbauküche) und ist in einem gepflegten Zustand, bietet aber Modernisierungsmöglichkeiten. Die Ölheizung ist von 1992, das Elternbadezimmer wurde saniert, ansonsten fanden keine Sanierungsmaßnahmen statt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Ein aktueller Energieausweis wird bei Bedarf vorgelegt.

Die Straße wurde 2021 incl. Erschließungsanlagen erneuert. Die Wasseranschlussleitung des Wohnhauses wurde erneuert. Die Anschlusskosten wurden beglichen.

## Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung am Rande von Merxhausen. Merxhausen ist ein Ortsteil vom Luft- und Thermalkurort Bad Emstal und 3 km vom Hauptort Bad Emstal-Sand entfernt. Hier gibt es eine gute Infrastruktur: drei Kindergärten, eine Grund- und einer Gesamtschule, ein lebendiges Vereinsleben, attraktive Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende ärztlichen Versorgung. Ein wunderschöner Kurpark mit Rosen- und Heilkräutergarten, gut

ausgebaute Wanderwege, attraktive Sport- und Freizeitangebote sowie eine vielseitigen Gastronomie machen Bad Emstal zu einem attraktiven Wohnort vor den Toren von Kassel.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	389,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Garten

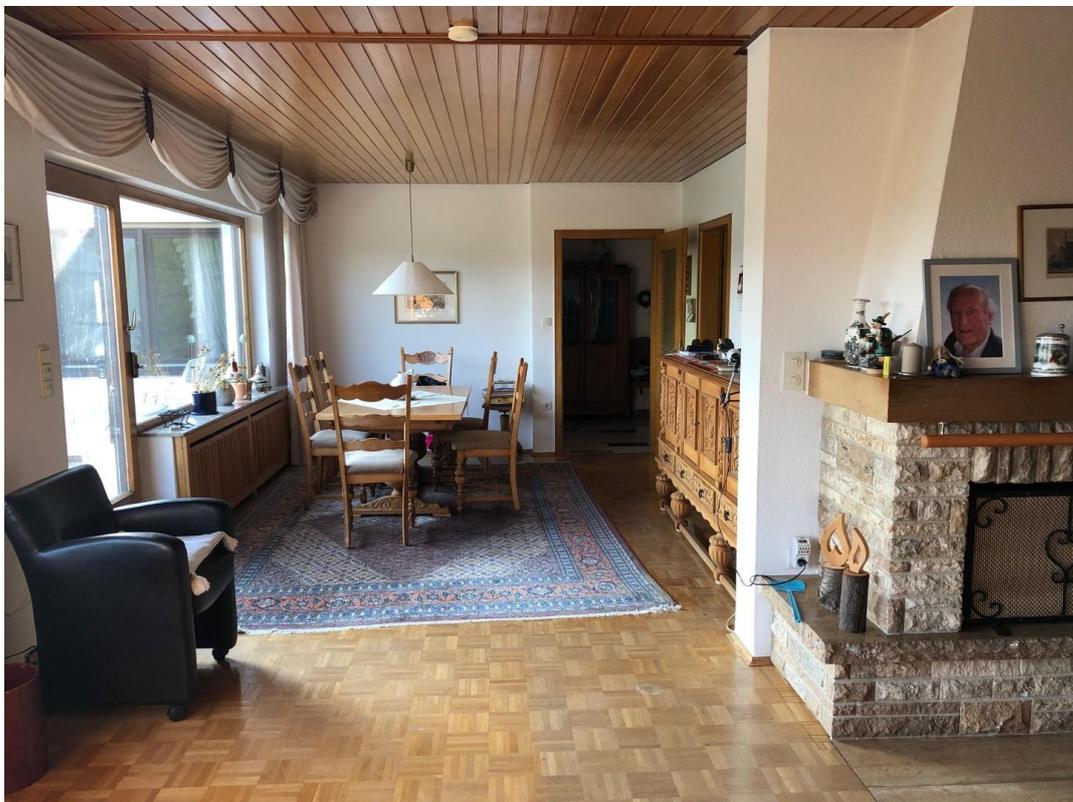


Wohn- und Esszimmer, 44 qm

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin, 28 qm



Esszimmer, 16 qm

# Exposé - Galerie



Küche, 10 qm



Balkon Südwest-Ausrichtung

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer EG, 18 qm



Badezimmer Eltern., 3,5 qm



Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Treppe und Flur



Kinderzimmer 1 UG, 28 qm

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 UG



Gartenzimmer UG, 16 qm

# Exposé - Galerie



Bad UG Dusche u Wanne



Flur UG



Kinderzimmer 2 UG, 14,5 qm

# Exposé - Galerie

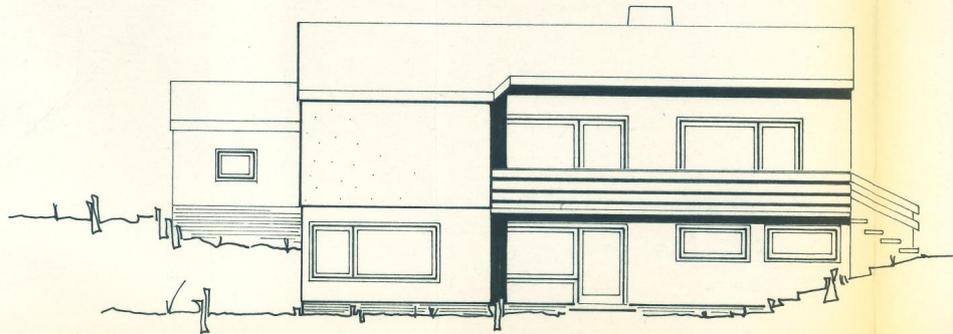


Nebengebäude Apartment, 14 qm

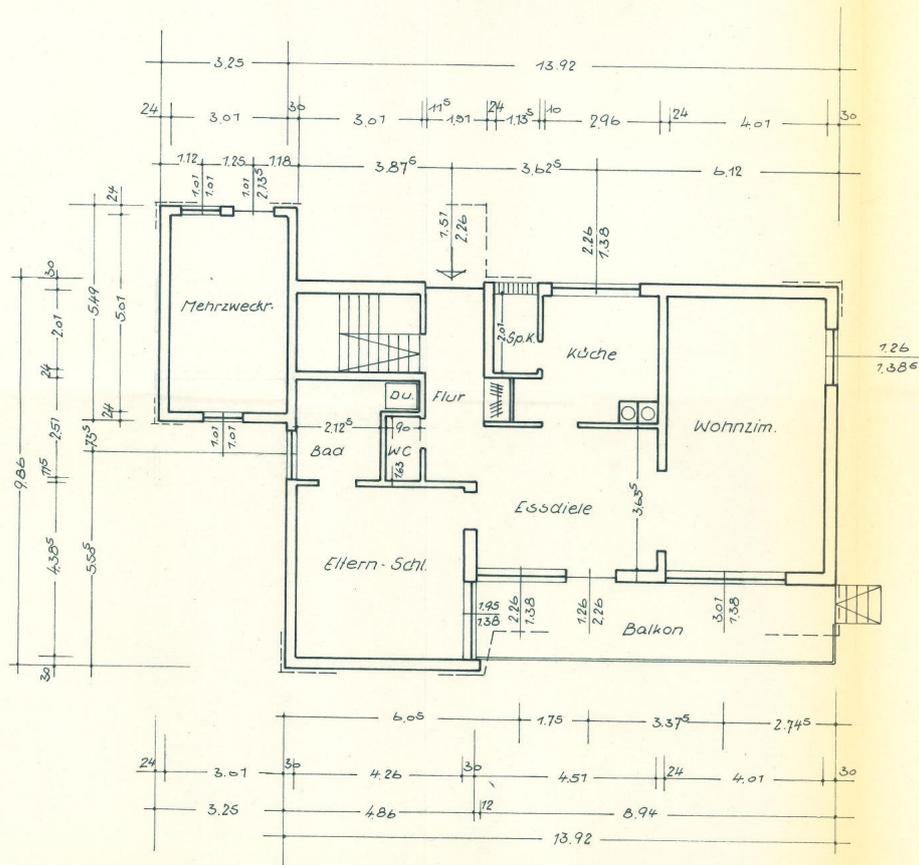


Kochnische Apartment, 2,25 qm

# Exposé - Grundrisse

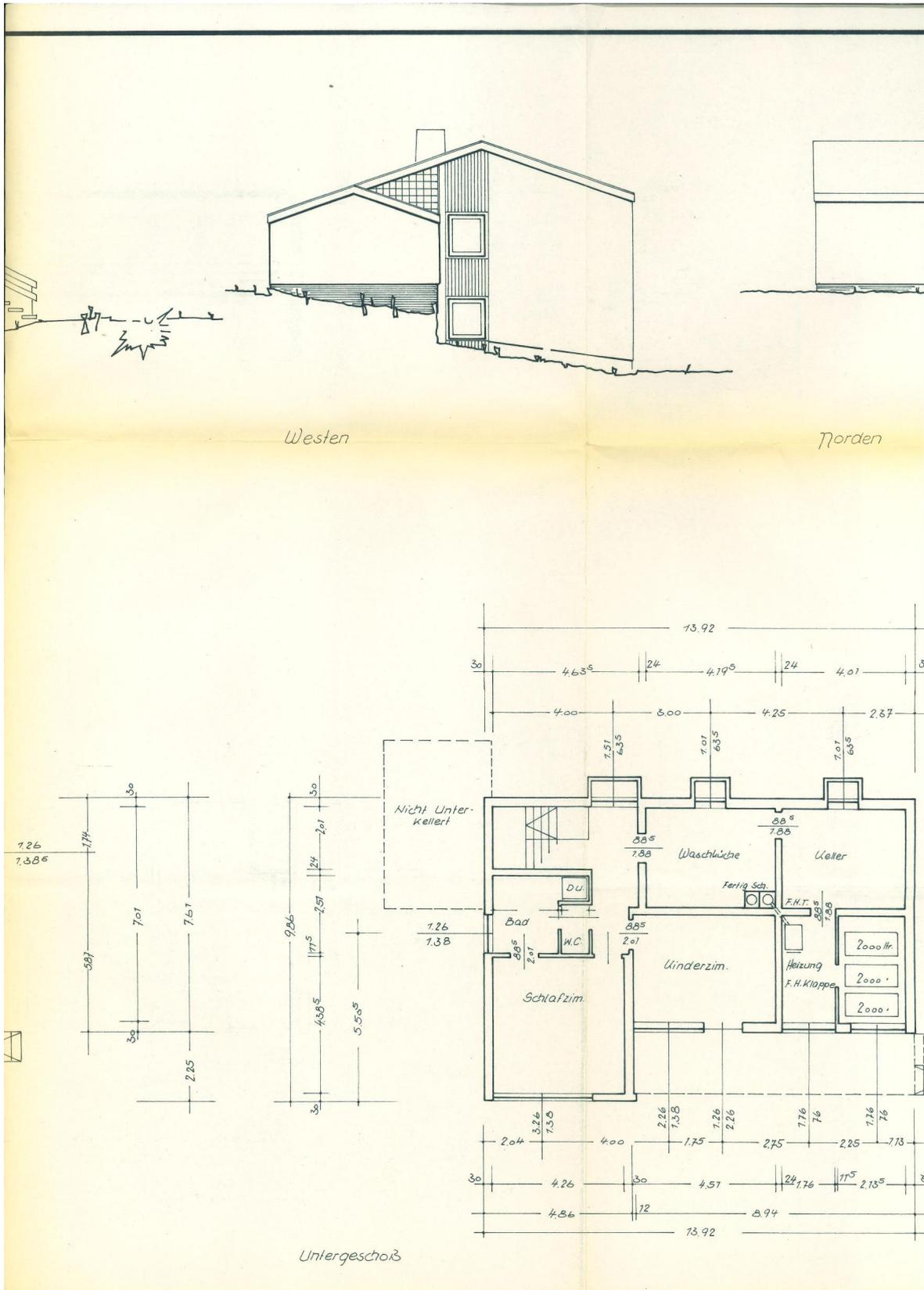


Süden



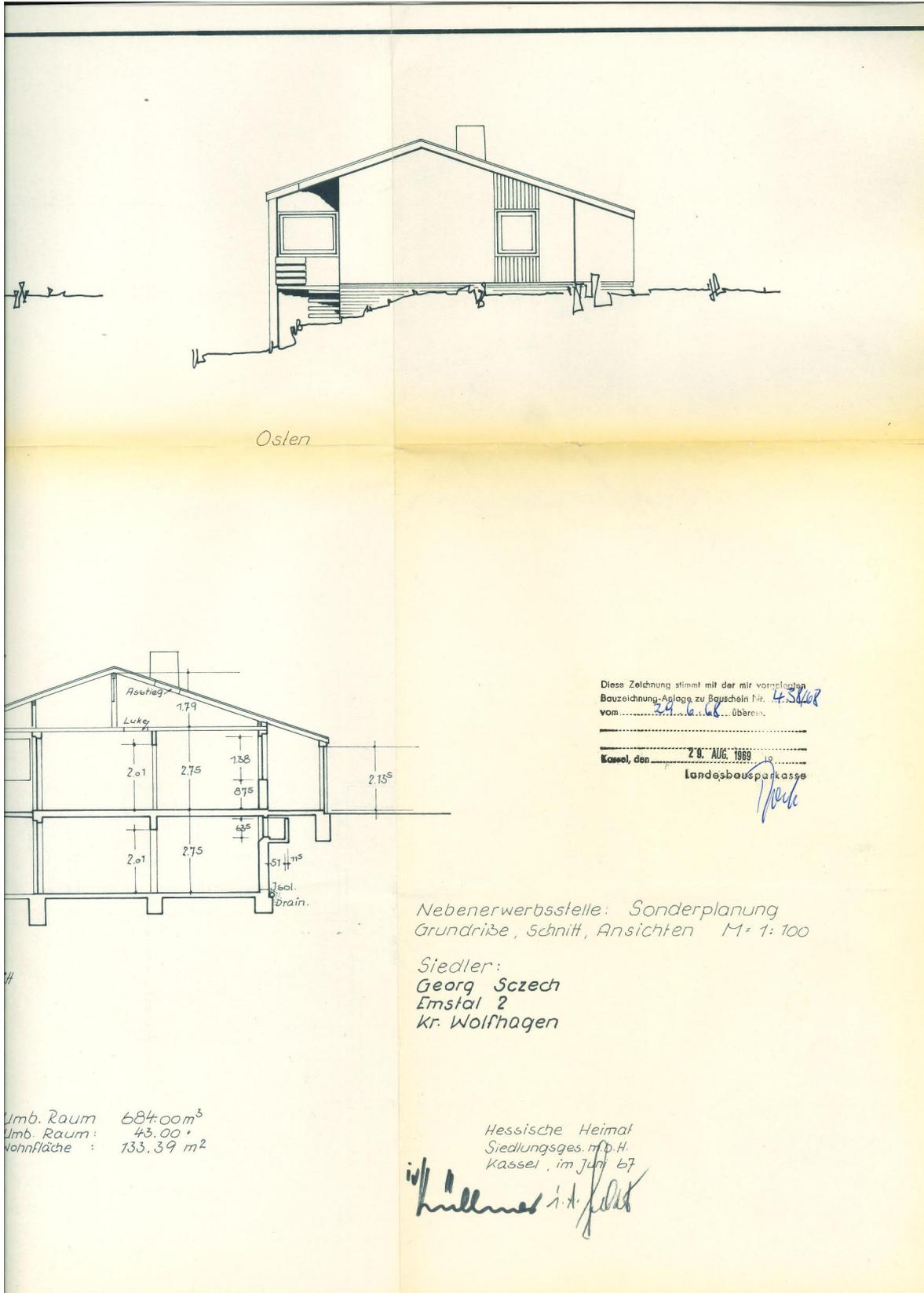
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



Diese Zeichnung stimmt mit der mir vorliegenden  
 Bauzeichnung-Anlage zu Bauschein Nr. 4. S. 100  
 vom 28. 8. 1989 überein.  
 Kassel, den 28. AUG. 1989  
 Landesbausparkasse  
*[Signature]*

Nebenerwerbsstelle: Sonderplanung  
 Grundrisse, Schnitt, Ansichten M: 1:100

Siedler:  
 Georg Szezech  
 Emstal 2  
 Kr. Wolfhagen

Umb. Raum 684,00m<sup>3</sup>  
 Umb. Raum: 43,00 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche : 133,39 m<sup>2</sup>

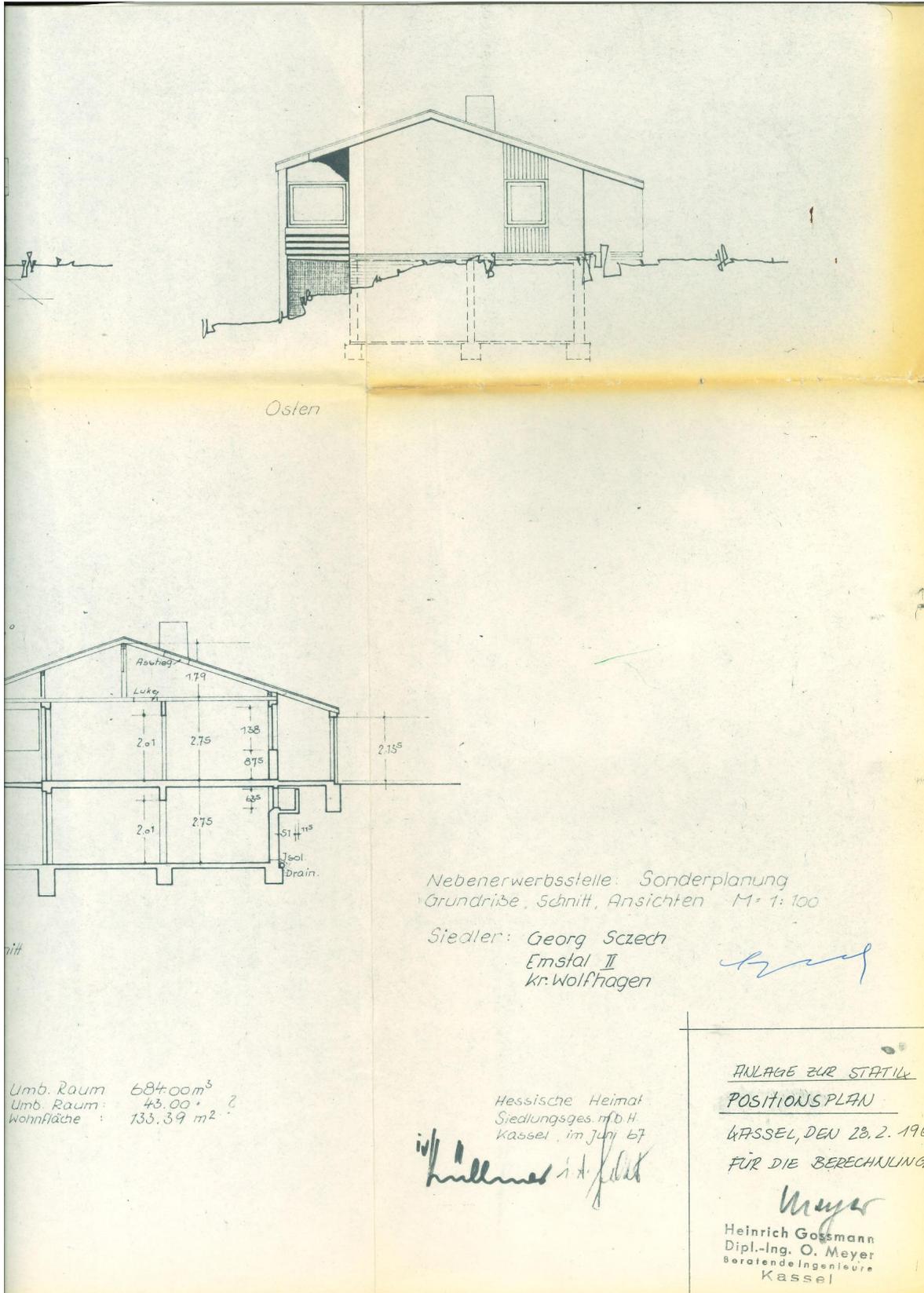
Hessische Heimat  
 Siedlungs-ges. m. b. H.  
 Kassel, im Juni 67  
*[Signature]*



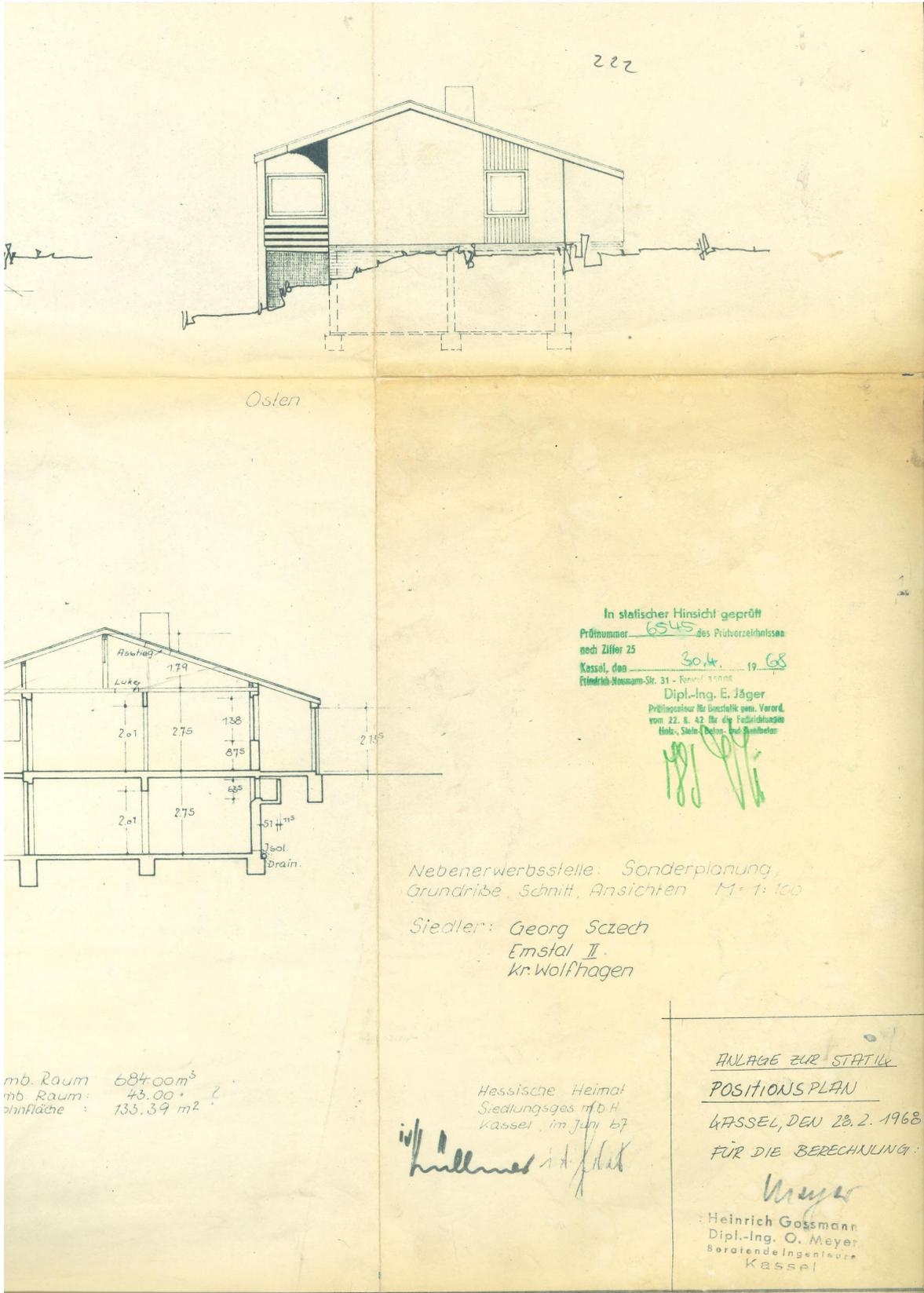




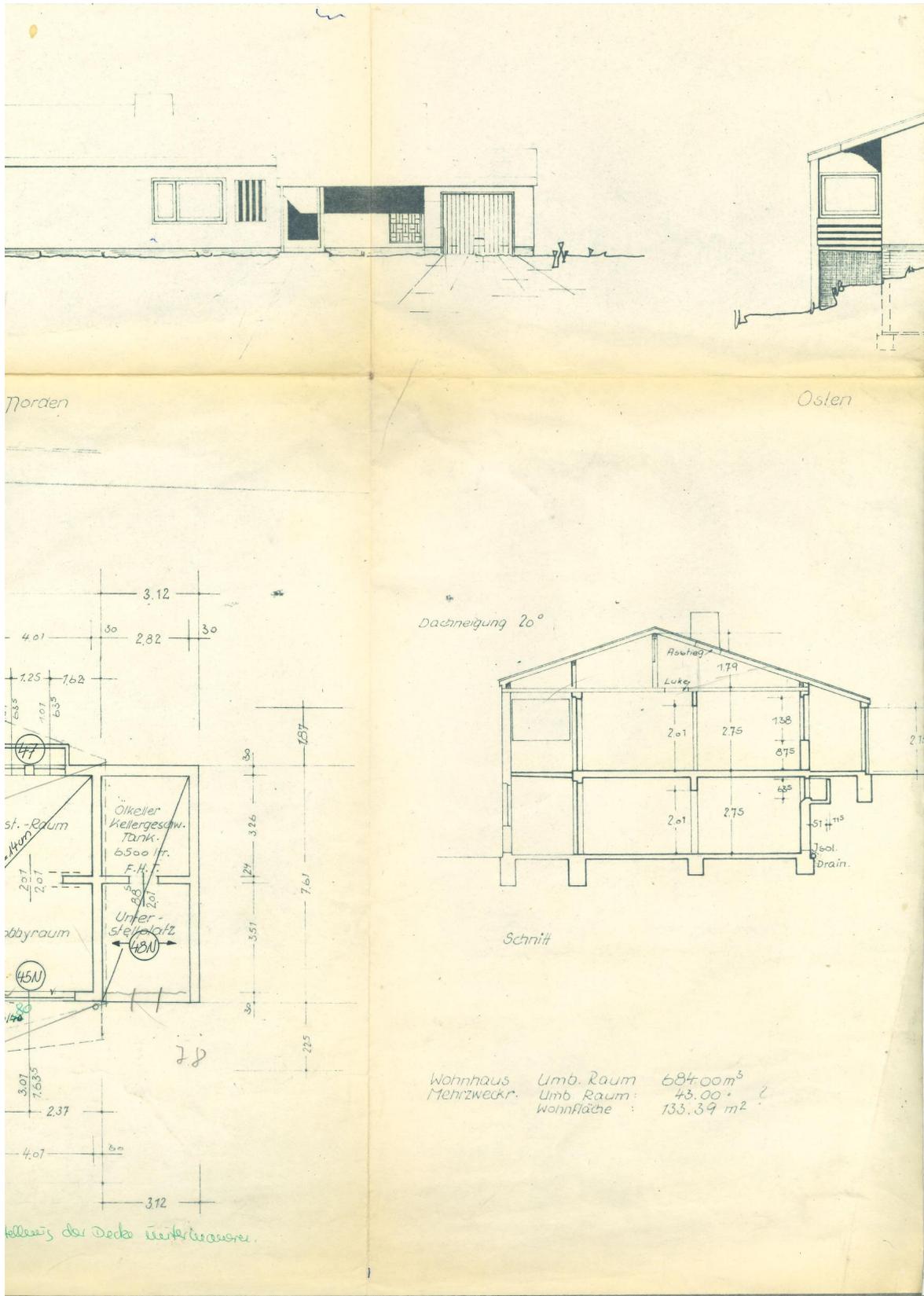
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

