

# Exposé

## Einfamilienhaus in Egelsbach

### Schönes gepflegtes EFH mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-306876

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **880.000 €**

63329 Egelsbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	720,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene freistehende Einfamilienhaus wurde 1995 kernsaniert und seitdem immer wieder modernisiert und ausgebaut. Der Grundriss besticht durch großzügig geschnittene Räume.

Im Haus stehen insgesamt 7 Zimmer zur Verfügung, von denen sich 4 Schlafzimmer im Obergeschoß befinden, Wohnzimmer, Esszimmer und ein Arbeitszimmer liegen im Erdgeschoss. Eine voll funktionsfähige Küche verbleibt im Haus und ist im Kaufpreis inbegriffen.

Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich noch ein Gäste-WC und ein Abstellraum. Das Hauptbad und ein weiteres WC befinden sich im Obergeschoß.

Der Keller mit 4 großen Räumen ist bereits gefliest und teilweise ausgebaut; alle Räume haben ein vergittertes Fenster, der Keller ist auch durch einen separaten Zugang zugänglich.

Zum Haus gehören eine große Terrasse und ein uneinsehbarer, schön angelegter und gepflegter Garten mit Bewässerungsanlage und Rasenroboter.

Im Obergeschoß sind zwei der Schlafzimmer durch einen gemeinsamen Balkon verbunden.

Eine Garage, ein Carport und ein zusätzlicher Stellplatz bieten Platz für mehrere Fahrzeuge.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage des Hauses ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Erreichbarkeit und einem friedlichen Rückzugsort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, ein Kindergarten ist lediglich 150 m entfernt, so daß das Haus ideal für eine junge Familie geeignet ist.

Das Haus wird durch eine moderne Brennwert-Gasheizung erwärmt. Ein Glasfaseranschluß für Hochgeschwindigkeitsinternet ist vorhanden.

Dach und Keller könnten bei Bedarf weiter ausgebaut werden.

## Ausstattung

Zum Haus gehören eine große Terrasse und ein uneinsehbarer, schön angelegter und gepflegter Garten mit Bewässerungsanlage und Rasenroboter.

Das Haus wird durch eine moderne Brennwert-Gasheizung erwärmt. Ein Glasfaseranschluß für Hochgeschwindigkeitsinternet ist vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das hier angebotene freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Egelsbach abseits der Durchfahrtsstraßen.

Sehr gute Verkehrsanbindung durch Nähe zur A 5, A 661, Flughafen Frankfurt (15 km) und Darmstadt. Die S-Bahn-Station ist in 5 Minuten fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht



Durchgang zum Garten



Stellplätze

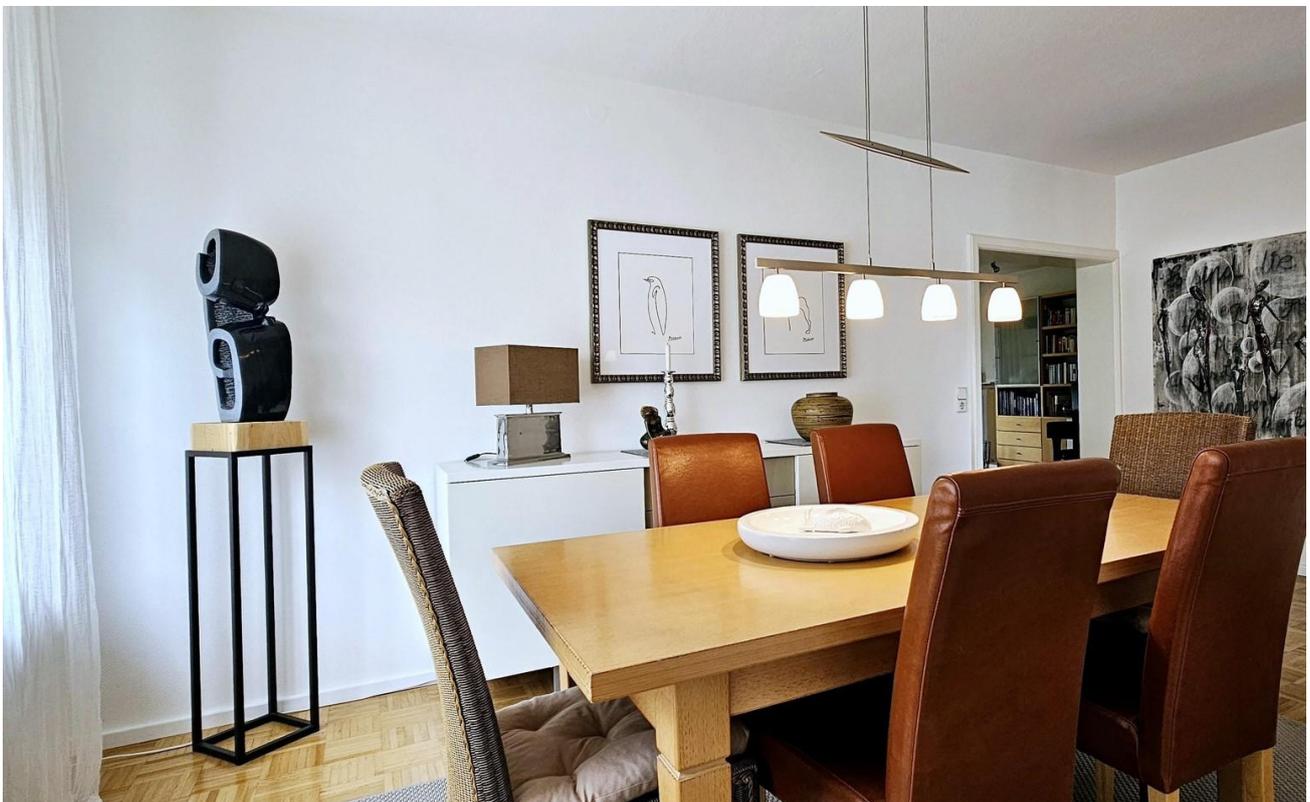
# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Durchgang Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer5/Arbeitszimmer

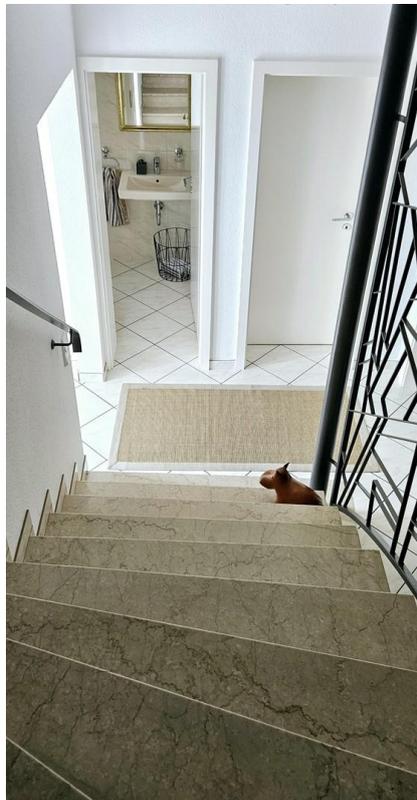


Garderobe

# Exposé - Galerie



Treppe nach oben



Treppenansicht

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Flur 1. OG



Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2/Ankleidezimmer



Schlafzimmer3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer3



Schlafzimmer4

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer4



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



WC 1. OG



Kellertreppe



Heizungskeller

# Exposé - Galerie



Heizungskeller



Kellerraum 1



Kellerraum 2

# Exposé - Galerie



Kellerraum3



Kellerraum4