

Exposé

Einfamilienhaus in Braunfels

**Einfamilienhaus mit Kamin, Sonnenterrasse, gr. Scheune,
Doppelgarage, Tierbesitzer aufgepasst !**



Objekt-Nr. **OM-307233**

Einfamilienhaus

Verkauf: **205.000 €**

Ansprechpartner:
Barbara Koldas-Wagner
Telefon: 0170 2810908

35619 Braunfels
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	406,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	234,42 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	47,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus mit zusätzlicher Dachgeschosswohnung befindet sich auf einem circa 406 m² großen Grundstück. Um circa 1900 wurde die Immobilie in Fachwerkbauweise errichtet und circa 1979 und circa 2006 massiv angebaut. In 2006 wurde eine große Dachgaube eingesetzt und somit wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken erweitert. In 2017 wurde die Öl Zentralanlage durch eine neue Buderus Nieder-Brennwert Heizung ersetzt. Elektroleitungen und Wasserleitungen wurden zum größten Teil erneuert und auch schon in die Scheune mit verlegt. Im Obergeschoss wurde die Terrasse zweimal erweitert, so dass man eine riesen Sonnenterrasse dadurch erbaut hat.

Die Wohnfläche von circa 234 m², teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Zugang zum WC, Flur, Bad mit Wanne, Durchgang zum Anbau, Heizungsraum, Wohnzimmer und drei weitere Räume.

Obergeschoss: Flur, WC, Küche mit Zugang zur Sonnenterrasse, sowie drei weitere Räume. Kleiner Wintergarten zur Zeit vorhanden, dieser bietet eine Umbaumöglichkeit zu einem Duschbad.

Dachgeschoss: Schlafzimmer, Bad Wohnbereich, zwei Speicherräume sowie ein niedriger Dachboden.

Im Keller (Teil unterkellert) stehen Ihnen weitere Nutz- und Abstellflächen zur Verfügung.

Auf dem Grundstück steht eine über drei Geschoss große Scheune mit Strom-, Starkstrom – und Wasseranschluss. Im unteren Teil ist auch eine große Garage von circa 8,5 m länge untergebracht. Großtier Besitzer, Hobbywerkstatt sowie ein Gewerbe ist hier möglich. Zwinger Aufbau ist vom Bauamt genehmigt.

Aktuelle Wohnflächenberechnung aus Sept. 2024 liegt vor.

Ausstattung

Das Haus wurde innen mit mehreren Verteilerkästen abgesichert. Der Schwerpunkt lag in den letzten Jahren das Haus von innen zu sanieren. In einiger Zeit könnte man mit Außen beginnen.

Die Küche hat 2 Herdanschlüsse. Einen an der Wand und einen in der Mitte der Küche, so dass man auch eine Kücheninsel mit Herd in der Mitte anschließen kann.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Im Land Dill Kreis liegt die Stadt Braunfels . Sie hat mehrere Ortsteile. Tiefenbach, wo sich das Objekt befindet, liegt direkt an der B 49 und der Lahn. Ca. 30km nach Limburg oder Gießen. Eine ausgezeichnete Infrastruktur besitzt die Stadt Braunfels. Drei Kliniken, Ärzte und Apotheken, sowie Einkaufsmöglichkeiten aller Art und verschiedene Banken sind hier ansässig. Die Stadt Braunfels verfügt über acht Kinderbetreuungseinrichtungen

(auch Waldkindergarten) und vier Grundschulen. Eine Gesamtschule und Freibad, sowie weitere Sehenswürdigkeiten befinden sich in Braunfels. Hier steht auch das Schloss Braunfels mit einem herrlichen Kurpark, und es gibt viele verschiedene Freizeitangebote.

Infrastruktur:

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

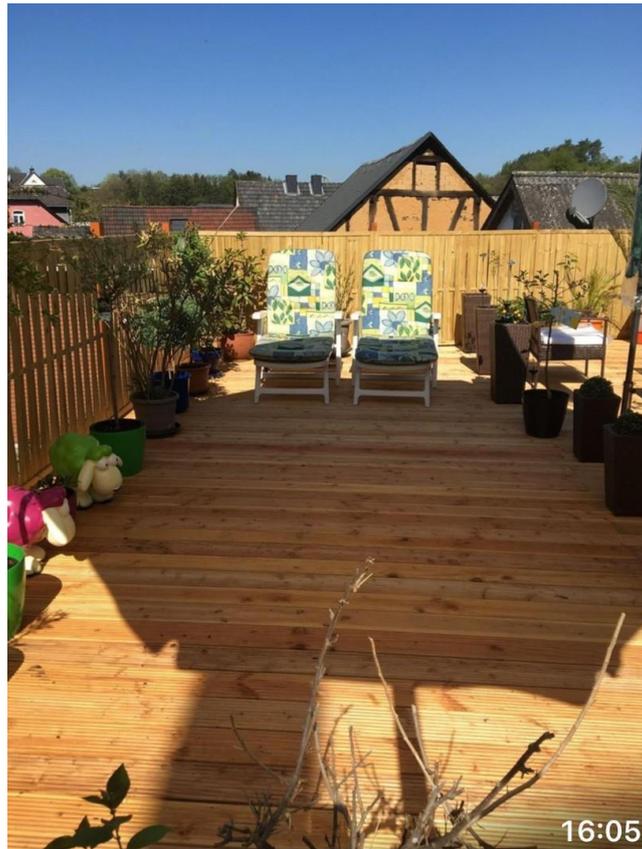
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	163,82 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



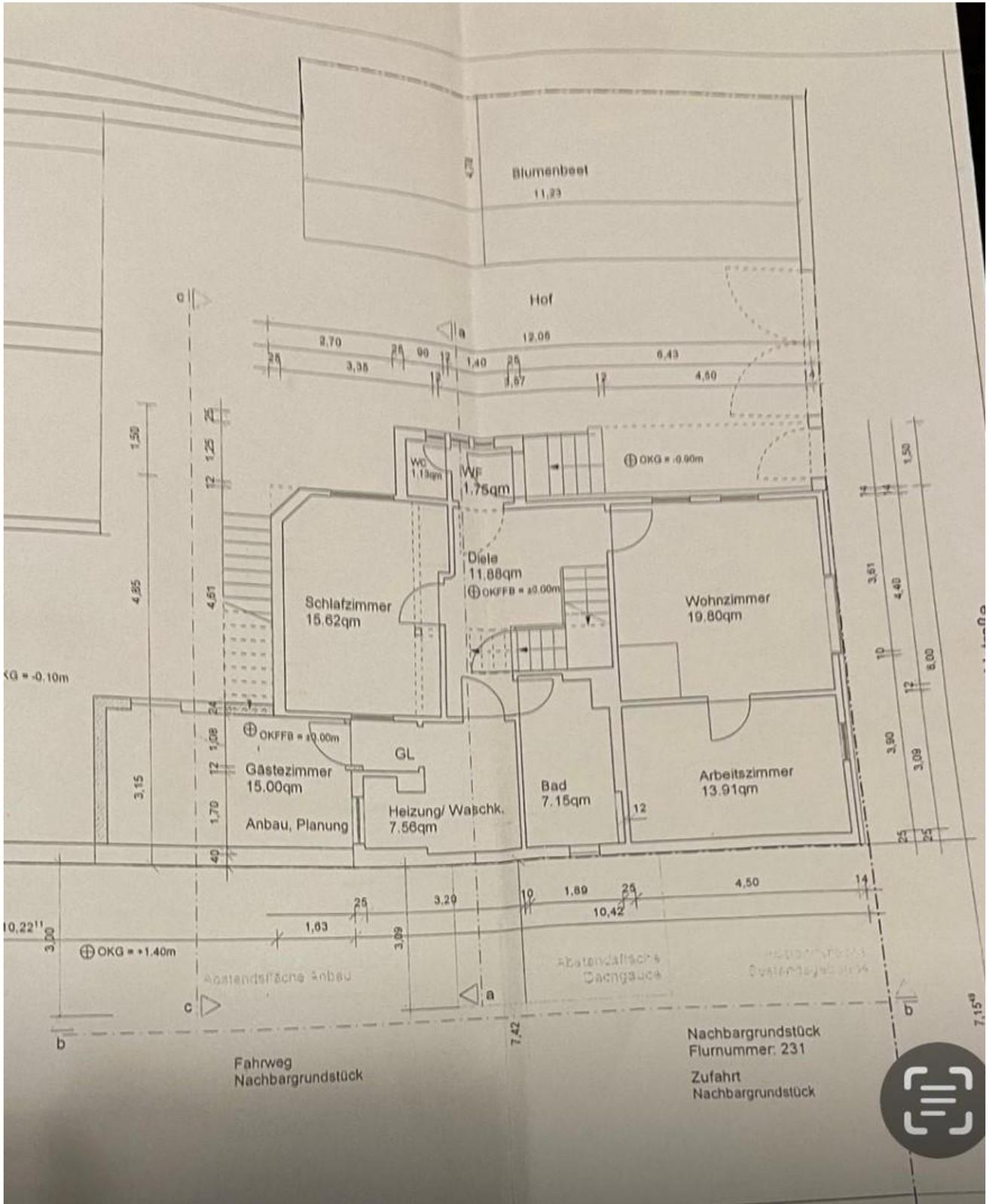
Exposé - Galerie



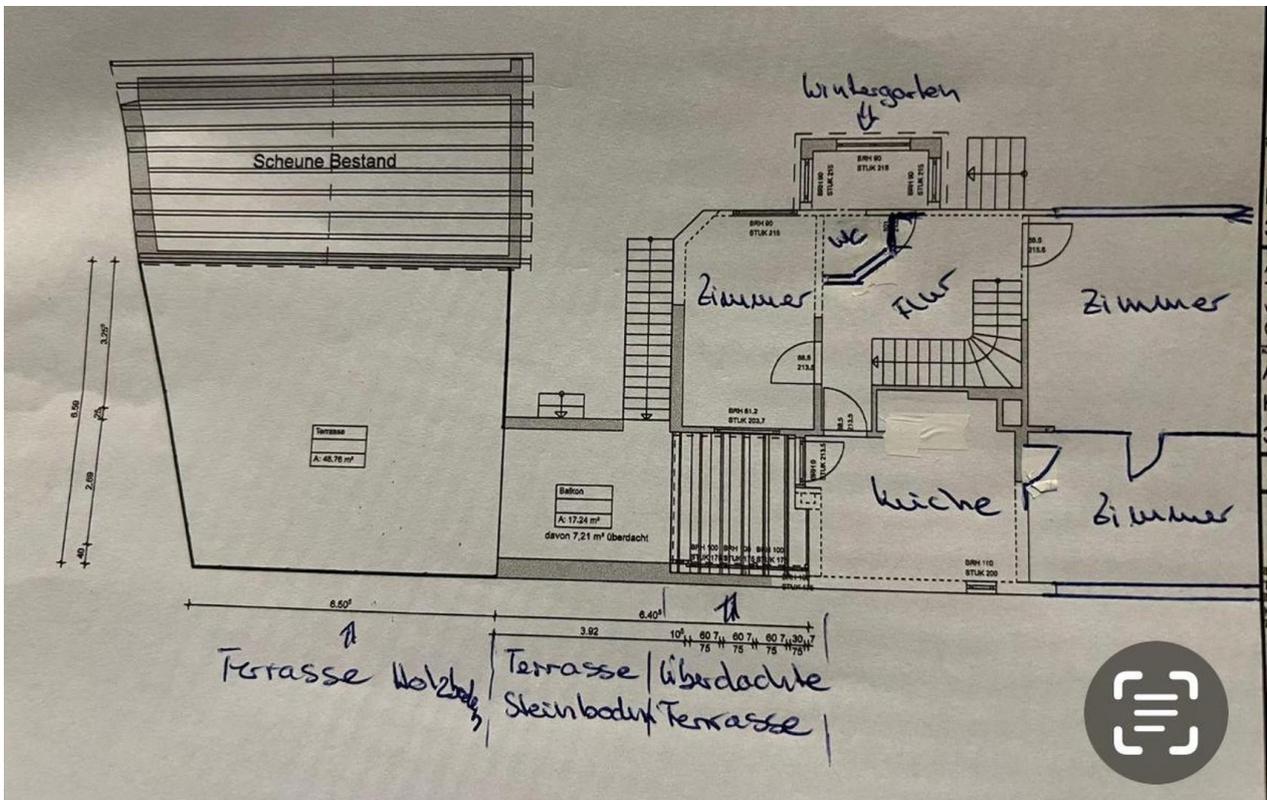
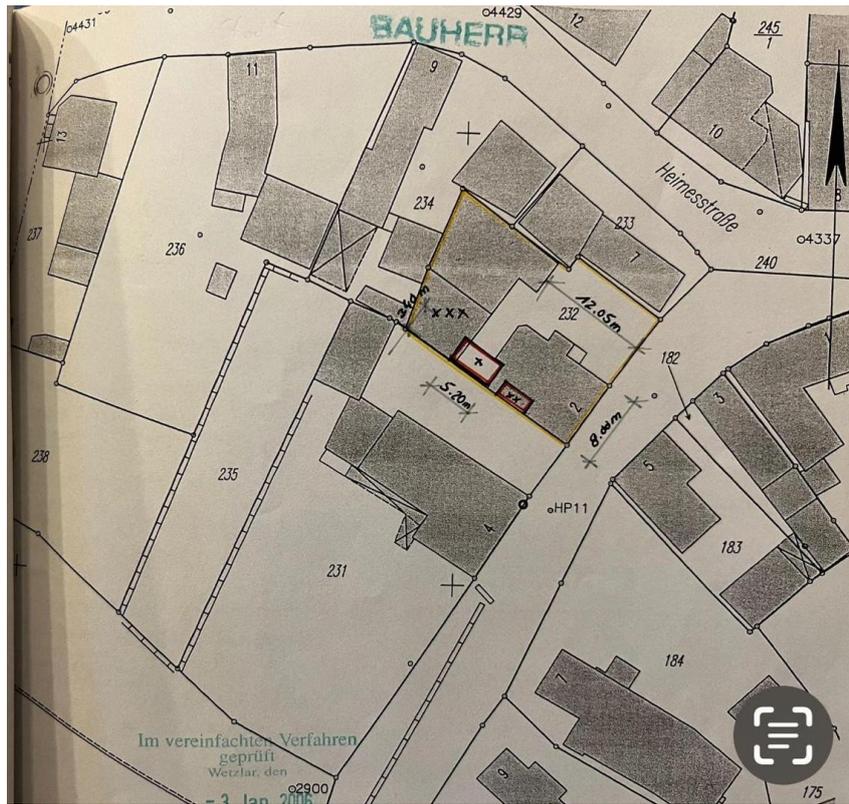
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

