

Exposé

Einfamilienhaus in Niddatal

Großes flexibles modernisiertes 6-Zi.-Einfamilienhaus mit großem Garten & vielen Extras



Objekt-Nr. OM-309043

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
B. & C. Meixner

61194 Niddatal
Hessen
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	510,00 m ²	Schlafzimmer	6
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,50 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	62,50 m ²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1959 erbaut. In den Jahren 2007 bis 2008 wurden alle Wasser- und Abwasserleitungen ausgetauscht. Ebenfalls wurde in diesen Jahren die Elektrounterverteilung im Keller und die Elektroinstallation im EG und OG neu verlegt/verdrahtet sowie die Heizungsrohre erneuert, gedämmt und unter Putz verlegt und neue Heizkörper installiert. Eine moderne Photovoltaikanlage wurde 2008 auf der Südseite der Dachfläche installiert (Die Förderung von 46,75 Cent/kWh läuft bis 12/2028 = ca. 2.000 € p.a.).

Besonders zeichnet sich dieses Haus durch seine Flexibilität aus!!!

Alle sechs Wohnräume können flexibel genutzt werden, da in jedem Wohnraum zehn Steckdosen, eine Doppelnetzwerkdose und eine Twin-Sat-Dose vorhanden sind. Über Kabelleerrohre können diese Dosen angeschlossen und/oder durch zukünftige kabelgebundene Techniken erweitert/ersetzt werden.

Zum Heizen kann die mit Holzpellets betriebene Zentralheizung, ein Elektroheizstab und ein Kamin mit selbstgeschlagenem Holz genutzt werden. Auch ist die Einbindung einer Wärmepumpe oder einer Solarthermieanlage mittels einer freien Heizschlange im Hygienespeicher möglich.

Das sehr helle kontinuierlich modernisierte freistehende Einfamilienhaus betritt man durch einen Windfang und erreicht durch eine mit Feinsteinzeugfliesen in Holzoptik ausgelegte Diele alle Räume im Erdgeschoss. Dieses umfasst zurzeit zwei mit Kork-Laminat ausgestattete Schlafzimmer, einen Büroraum, eine geräumige Küche mit angrenzendem Vorratsraum und ein modernes Gäste-WC.

Über eine Holzterrasse erreicht man das Obergeschoss, welches eine Galerie, ein riesiges Tageslichtbad mit exklusiver Ausstattung sowie drei Zimmer aufweist. Die drei Zimmer werden zurzeit als Wohnzimmer, Kaminzimmer und Heimkino genutzt. Das Tageslichtbad verfügt über eine große 2-Personen-Badewanne, 2 Einzelwaschbecken, ein Hänge-WC sowie eine XL-Dusche mit Rainshower-Duschkopf, Massagedüsenpanel und Echtglasduschtür. Die 2020 installierte dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt hier im OG besonders auch im Winter für frische Luft bei geschlossenen Fenstern.

Über eine Dachbodenluke mit Ruck-Zuck-Treppe geht es auf den geräumigen Dachboden mit wunderschönem Weitblick in den Taunus. Die Gesamtwohnfläche nach WoFLV (eine detaillierte Aufstellung sowie aktuelle Bestandspläne sind vorhanden) beträgt zurzeit 142 m², kann jedoch durch einen Ausbau des Dachbodens auf die oben angegebenen 175 m² erweitert werden. Vorsorglich wurden hierfür bereits Strom-, Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen bis ins Dachgeschoss verlegt.

Im Kellergeschoss befinden sich die Holzpelletheizung, ein Kellerraum mit Pelletlager mit Saugsonden (Baujahr 2021), eine Sauna mit Dusche, Waschbecken und WC und eine Waschküche. Die Wäsche kann komfortabel durch die Abwärme der Heizung im Heizungsraum getrocknet werden. Weitere Verstaumöglichkeiten sind vorhanden.

PKW-Stellplätze sind in einer Garage mit Carport sowie auf dem 2018 neu gepflasterten Hof vorhanden. Angrenzend an die Garage befindet sich ein zusätzlicher Raum, der vom Garten aus betreten und als Lagerort für z.B. Gartengeräte genutzt werden kann.

Der großzügige Garten kann sowohl zum Spielen und Toben als auch zum Gärtnern genutzt werden. Zuflucht vor Regen findet man auf der knapp 20 m² großen überdachten Terrasse, auf der auch ein Tisch mit Stühlen Platz findet. Der Regen kann durch die vorhandene 7.500 l große Zisterne aufgefangen und genutzt werden.

-

Ausstattung

-Flexibles, freistehendes Einfamilienhaus mit 6 Zimmern und 2 Bädern

-Voll unterkellert

-Garage, Carport, 2 Hofstellplätze

- Großer Garten
- Überdachte Terrasse
- 7.500 l-Zisterne
- Verlängerung der Garage als Lagerraum für Gartenwerkzeug o.ä. nutzbar
- Große Küche mit Essecke
- Vorratsraum, direkt von der Küche begehbar
- Riesiges Tageslichtbad mit 2 Waschbecken, WC, XL-Tropendusche und 2-Pers.-Badewanne
- Gäste-WC im EG
- Sauna mit zusätzlichem Bio-Dampfofen und LED-Farblicht sowie Dusche, Waschbecken und WC
- Photovoltaikanlage 4,32 kWp mit einem durchschnittlichen Jahresertrag von 4.260 kWh
- Holzpelletheizung mit Hygienespeicher (inkl. Heizstab für Notbetrieb) und Pelletlager
- Kaminofen im OG
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im OG
- Internetgeschwindigkeit aktuell bis 100 Mbit/s; Ausbau mit Glasfaserleitung bis ins Haus (bis 1.000 Mbit/s) erfolgt zurzeit
- Hebeanlage
- Waschküche
- Rollläden im EG und OG

–

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt im naturnahen Niddatal im Stadtteil Assenheim.

Fußläufig sind innerhalb von 10 Minuten mehrere Buslinien, zwei Supermärkte, eine Bäckerei, Hausärzte, Apotheke, eine Kindertagesstätte sowie Grund-/Haupt- und Realschule zu erreichen.

In Assenheim gibt es weitere Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, eine Bibliothek, eine Musikschule, Bankfilialen, Friseure und verschiedene Gaststätten.

Für sportlich Interessierte gibt es verschiedene Sportvereine, einen Sportplatz und eine Hockeyhalle. Die Naturnähe lädt zum Spaziergehen, Wandern und Radfahren ein. Innerhalb kürzester Zeit sind sowohl die Nidda als auch die Wetter, Felder, Wiesen sowie Wald erreichbar.

Assenheim ist durch verschiedene Bus- und Bahnlinien (Streckenabschnitt Hanau-Friedberg) an den ÖPNV angeschlossen, hiermit sind das Gymnasium in Friedberg sowie überregionale Ziele auch ohne PKW gut zu erreichen. Eine Haltestelle der S-Bahnlinie S6 befindet sich im Nachbarort.

Mit dem PKW sind die Städte Friedberg und Bad Nauheim in unter 15 Minuten und die Großstädte Frankfurt, Offenbach und Hanau innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

–

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	202,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Masterbad

Exposé - Galerie



Masterbad



Sauna und Gästebad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche

Exposé - Galerie



Vorratsraum



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2 - Kaminzimmer



Wohnzimmer 3 - Heimkino

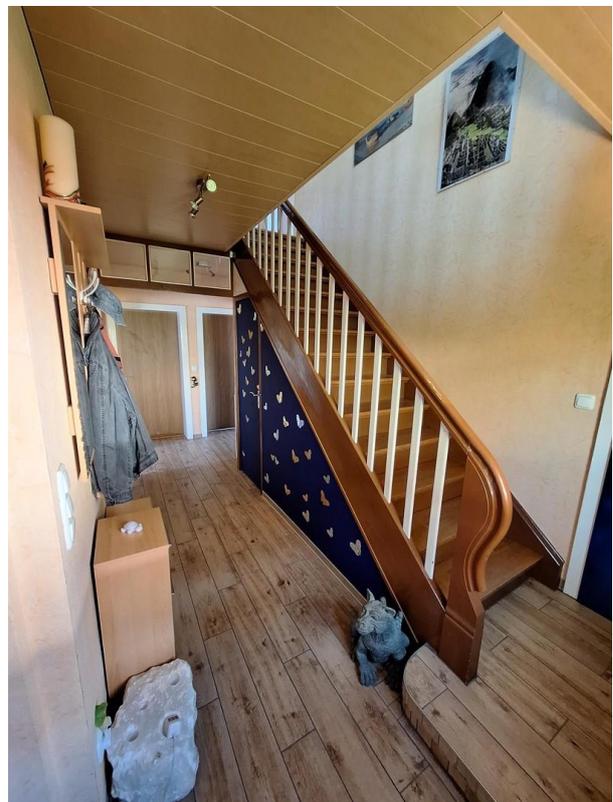
Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4 - Home-Office



Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Kellerflur



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Keller



Waschküche

Exposé - Galerie



Dachboden

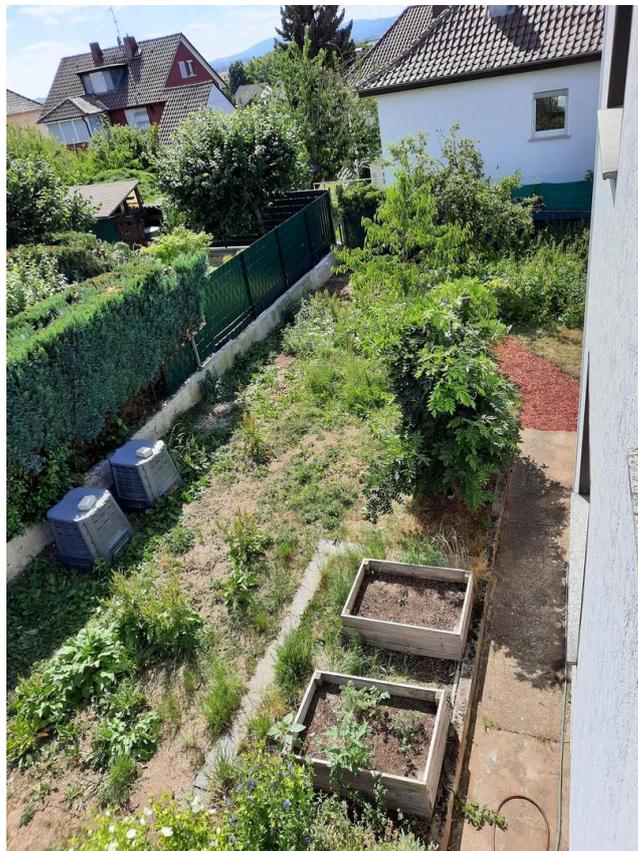


Aussicht Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Garten Westseite



Garten Südseite

Exposé - Galerie



Garten Südseite

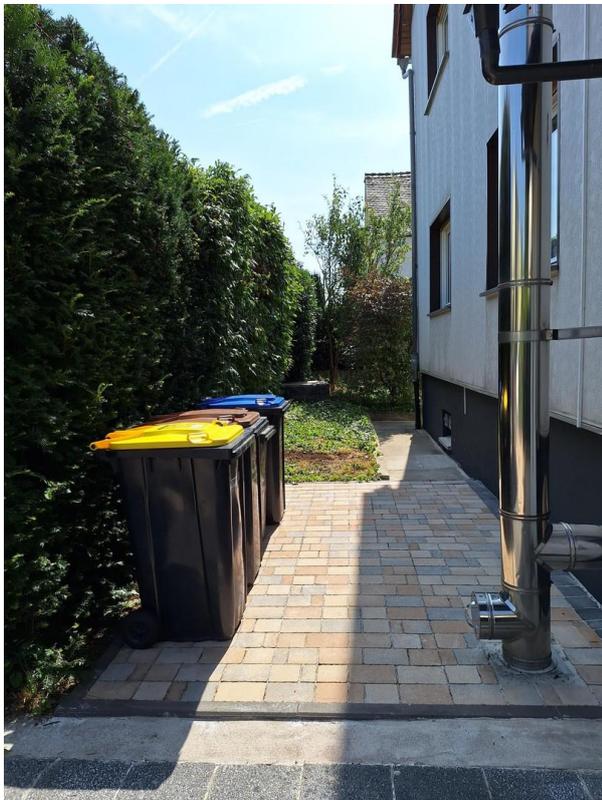


Außenansicht Süd-/Westseite

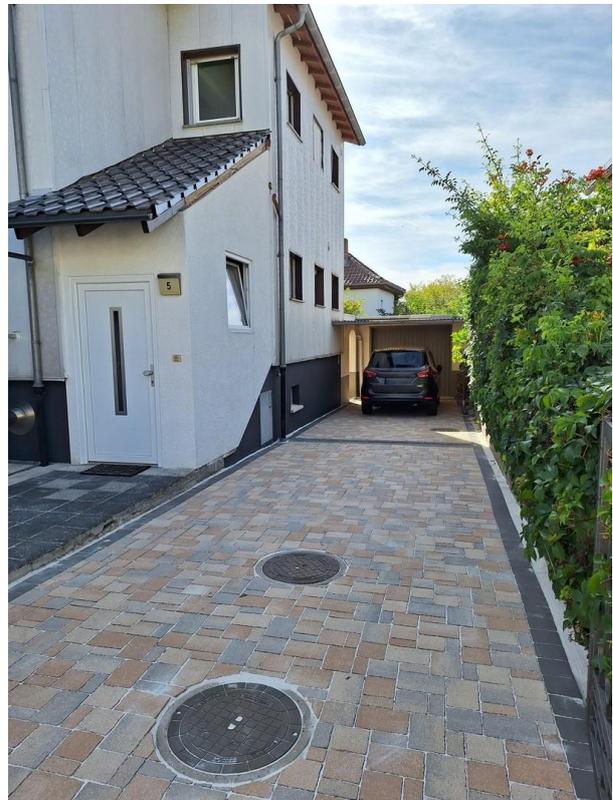
Exposé - Galerie



Garten - Blick auf Terrasse



Ostseite Tonnenplatz



Nordseite Hof/Carport/Garage