

Exposé

Doppelhaushälfte in Braunfels

Exklusives Split-level-Architektenhaus mit Schlossblick in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-309406

Doppelhaushälfte

Verkauf: **467.000 €**

35619 Braunfels
Hessen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	628,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	186,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	25,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die exklusiv gelegene DHH besticht durch eine außergewöhnliche Split-level Architektur mit drei Terrassen in Süd/West Ausrichtung inkl. Schlossblick, mit viel Platz, mit einem Seerosenteich mit Quellstein und mit guter Energieeffizienz (Klasse C, mit Fußbodenheizung plus zusätzlichen Heizkörpern zum kurzfristigen Heizen).

Neben sechs Zimmern (fünf Zimmer + Wohnküche + Galerie) zählen drei Badezimmer, davon zwei Tageslichtbäder, zu dem Haus.

Eine große Doppelgarage (45 m²) mit elektrischen Toren, Tankmöglichkeit für E/Hybrid-PKW und direktem Zugang zum Haus, weitere PKW-Stellplätze, ein Keller (25 m²) und weiterer Stauraum (33 m² mit 1m Höhe) stehen Ihnen außerdem zur Verfügung.

Der Verbrauchsausweis des Objekts ist aktuell und liegt vor.

Modernisierungen seit 2000, als wir die Immobilie erworben haben, u.a.:

- Einrichtung Apartment (2022)
- Fassadenanstrich (2015, 8.500 €)
- Haustür und Fenster (3-fach-Isolierverglasung, 2014, 17.000 €)
- Thermoputz, neue Bäder und neue Heizung (2000, 50.000 €)

Ausstattung

Zu den Besonderheiten der Ausstattung gehören:

- Fußbodenheizung
- Galerie mit sichtbarer Holzdecke
- Tageslichtbad mit Bidet, 2 Wachsbecken, Zusatzheizkörper, Dusche und Doppelwanne,
- drei Terrassen mit Süd/West-Ausrichtung
- unverbaubarer & voller Fernblick auf Schloss, Golfplatz und die untergehende Sonne bis in den Westerwald
- 3-fach-verglaste-Fenster
- Alarmanlage
- Schöner Garten mit Seerosenteich (inkl. Quellstein) mit abwechslungsreicher Bepflanzung und mit Rasen z.B. zum Federballspielen

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserer Immobilie.

Als Kaufinteressent bitten wir Sie vor der Vereinbarung eines Besichtigungstermins um die vollständige Angabe Ihrer Adress- und Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) sowie um einen Nachweis der Finanzierbarkeit. Hierfür genügt uns zum Beispiel ein formloser Zweizeiler Ihrer Hausbank. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und exklusiven Wohnlage von Braunfels.

Zu Fuß sind es zwei Minuten bis zur Bushaltestelle, fünf Minuten bis zum Segelflugplatz, 10 Minuten bis zum Wald und bis zum Fitnesscenter.

Kita und verschiedene Kliniken finden sich in weniger als 1 km Entfernung.

In der näheren Umgebung finden Sie zudem mehrere Restaurants, Ärzte, Cafés, Supermärkte (inkl. Lidl, Rewe, Edeka, Tegut, Rossmann etc.) und zwei Bäckereien. Auch einige Modegeschäfte, Fitnessstudios, eine Buchhandlung, eine Grün- und Parkanlage und eine Bibliothek sind fußläufig gut zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Dachterrasse nach Westen

Exposé - Galerie



Garten mit Seerosenteich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Große Wohnküche



Einbauküche mit Ausblick

Exposé - Galerie



Miele-Einbaugeräte



Esszimmer

Exposé - Galerie

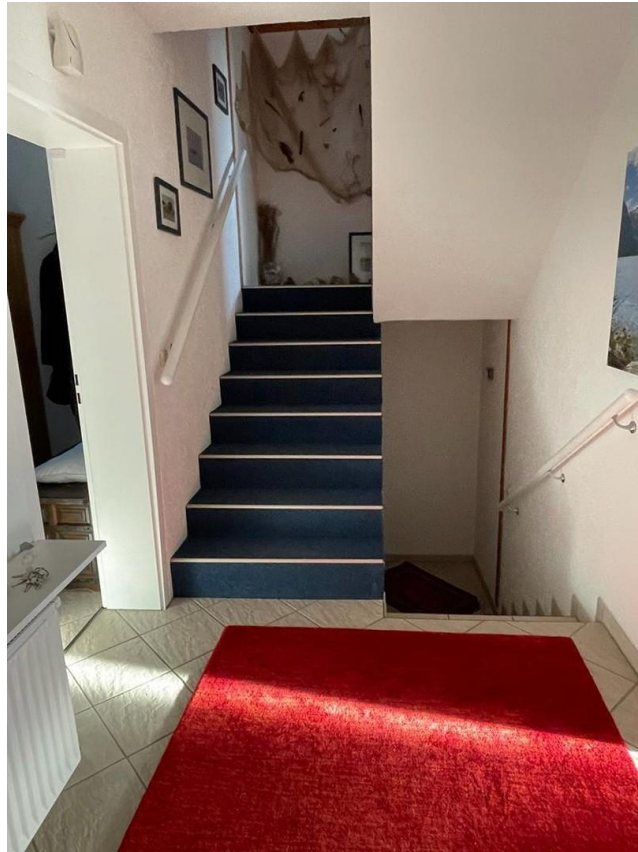


Blick Galerie vom Esszimmer



Helles Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur unten zu SZ



Schlafzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Helles Schlafzimmer



Tageslichtbad mit Bidet

Exposé - Galerie



Doppelbadewanne



Klarglasdusche

Exposé - Galerie



Flur oben zur Galerie & AZ



Garten

Exposé - Galerie



Westansicht aus dem Garten



Gartenterrasse

Exposé - Grundrisse

