

Exposé

Zweifamilienhaus in Breidenbach

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit Außenanlage - ohne Provision



Objekt-Nr. **OM-309643**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **200.000 €**

35236 Breidenbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	478,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	198,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Immobilie in Breidenbach bietet Ihnen nicht nur eine komfortable Wohnfläche, sondern auch eine idyllische Lage inmitten der hessischen Natur.

In einer ruhigen Seitenstraße von Breidenbach können wir Ihnen dieses Ein- bis Zweifamilienhaus zum Kauf anbieten. Das Objekt liegt in einem verkehrsberuhigten Bereich, zentral gelegen und doch ohne lästige Verkehrsgeräusche.

Das in 1963 erbaute Objekt wurde in den Jahren 2015 und 2016 komplett modernisiert und verfügt aktuell über eine Wohnfläche von ca. 198m², die sich über Erd- und Obergeschoss auf 10 Zimmer, mit 2 Küchen und 2 Bädern verteilen. Ideal geeignet ist diese Immobilie entweder für zwei unabhängige Mieter, einer großen Familie oder um mit mehreren Generationen einzuziehen. Falls der Wohnraum nicht ausreicht, kann auch noch das Dachgeschoss weiter ausgebaut werden. Vorbereitungen hierfür wurden bereits in der Vergangenheit getroffen. Das Dach ist vollständig isoliert.

Ausreichend Stauraum haben Sie im Kellergeschoss, wo sich die Heizungsraum, Waschküche und weitere Nutzräume befinden. Die Heizung selbst wurde in 2016 erneuert und ein Party- und Musikraum schallisoliert ergänzt. Eine in 2015 gestaltete Außenanlage runden das Angebot ab und bieten vielfältige Möglichkeiten.

Nutzen Sie die Chance, diese einzigartige Immobilie in Breidenbach zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

In den Wohnungen befinden sich jeweils Waschtische mit Unterschränken und Badschränken. In den Abstellkammern wurden jeweils passende Regale aufgebaut, die ebenfalls dort bleiben.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

MIETER

Zur Zeit sind noch beide Wohnungen vermietet. Der Mieter im OG hat bereits gekündigt. Die zweite Wohnung im EG wird ebenso zeitnah frei.

ZUM EXPOSÉ UND DEN BILDERN

Hier veröffentlichen wir nur Eckdaten und wenige Bilder. Zum Schutz der Privatsphäre werden zurzeit keine Fotos von den Einzelräumen der Mietwohnungen angeboten. Bitte nutzen Sie die angebotenen Besichtigungstermine.

PREIS

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt gegen Gebot. Der genannte Kaufpreis ist das Mindestgebot. Zu einem verbindlichen Gebot erbitten wir eine Finanzierungsbestätigung einer Bank Ihrer Wahl.

BESICHTIGUNGEN und TERMINE

Erste Besichtigungsmöglichkeit: am 06.10.2024 von 16:00-18:00 Uhr

Zweite Besichtigungsmöglichkeit: am 10.11.2024 von 16:00-18:00 Uhr

Frist zur Gebotsabgabe: am 24.11.2024 um 22:00 Uhr

Lage

Breidenbach, mit der Postleitzahl 35236, ist eine Gemeinde im mittelhessischen Landkreis Marburg-Biedenkopf. Sie liegt am Rande des Rothaargebirges, etwa 25 Kilometer westlich von Marburg und grenzt an den Westerwald im Süden. Diese ländlich geprägte Gemeinde bietet eine reizvolle Landschaft, die durch Wälder, Wiesen und Hügel geprägt ist. Dies macht Breidenbach besonders attraktiv für Naturliebhaber und Menschen, die eine ruhige und idyllische Wohnlage suchen.

INFRASTRUKTUR

Breidenbach verfügt über eine solide Infrastruktur. Die Gemeinde bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken. Zudem gibt es in der Region mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen im nahegelegenen Biedenkopf.

Die Verkehrsanbindung ist gut, Breidenbach liegt an der Bundesstraße 253, die eine direkte Verbindung nach Marburg und Dillenburg bietet. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gesichert, die die Gemeinde mit umliegenden Orten verbinden.

WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT

Breidenbach ist wirtschaftlich stark durch kleine und mittelständische Unternehmen geprägt, besonders in den Bereichen Maschinenbau, Metallverarbeitung und Holzverarbeitung. Ein wichtiges Gewerbegebiet bietet zahlreiche Arbeitsplätze und macht die Gemeinde attraktiv für Pendler.

FREIZEIT UND ERHOLUNG

Breidenbach bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vor allem für Naturliebhaber. Es gibt gut ausgebauten Wander- und Radwege, die durch die umliegenden Wälder führen. Auch das nahegelegene Skigebiet Sackpfeife ist in den Wintermonaten ein beliebtes Ausflugsziel. Vereine und kulturelle Einrichtungen bereichern das soziale Leben in der Gemeinde.

WOHNLAGEN

Die Wohnsituation in Breidenbach ist geprägt durch Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Immobilienpreise sind im Vergleich zu städtischen Regionen moderat, was Breidenbach besonders für Familien und Ruheständler attraktiv macht, die nach einem ruhigen und bezahlbaren Wohnort suchen. Grundstücke und Immobilien in Breidenbach bieten oft großzügige Flächen und Gärten, was einen hohen Wohnkomfort ermöglicht.

Insgesamt ist Breidenbach ein attraktiver Wohnort für Menschen, die die Nähe zur Natur schätzen, eine gute Infrastruktur suchen und gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen, ländlichen Umgebung genießen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Ruhige Lage mit Garten

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Aufgang von der Straße



Terasse

Exposé - Galerie



Tolle Außenanlage



Exposé - Galerie



Einzelgarage



Eingangsbereich Windfang

Exposé - Galerie

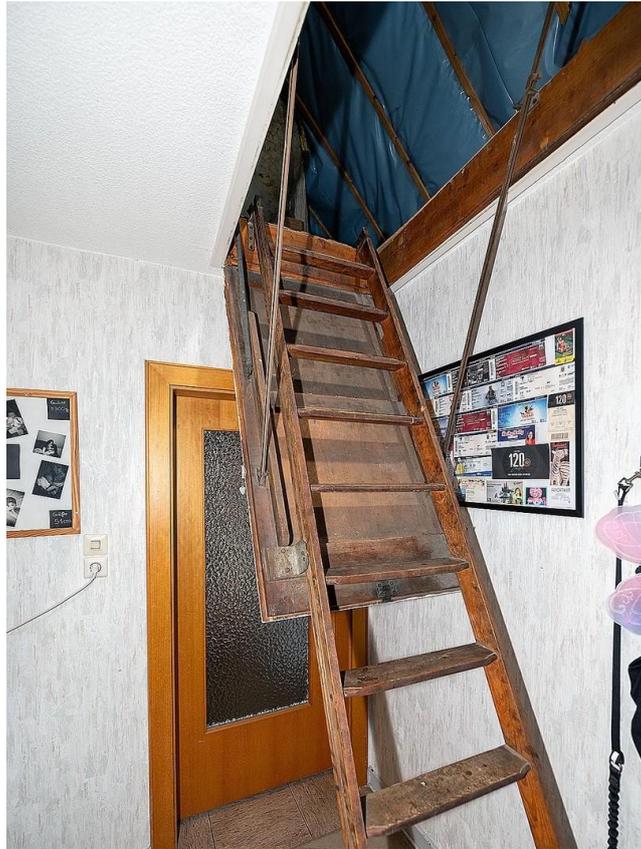


Großer Balkon überdacht



Großer Balkon überdacht

Exposé - Galerie



Stauraum Dachboden



Viessmann Vitoladens 200-T

Exposé - Galerie



Waschküche



Waschküche

Exposé - Galerie



Partyraum / Musikraum

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Obergeschoss



Erdgeschoss

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

