

# Exposé

## Einfamilienhaus in Erlensee

**!Verkauft!:Modernisiertes Haus in Erlensee: Auch als Zweifamilienhaus nutzbar**



Objekt-Nr. OM-310039

### Einfamilienhaus

Verkauf: **555.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr und Frau Hildebrandt

Fichtenstrasse 6  
63526 Erlensee  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	627,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	2
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	34,50 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Einfamilienhaus in Erlensee bietet eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen und großzügigem Raumangebot mit einer Top-Anbindung an Frankfurt. Mit einer Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, und einem großen Grundstück von 627 m<sup>2</sup>, ist diese Immobilie nicht nur perfekt für Familien, die Wert auf Raum, Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre legen, sondern bietet auch die flexible Möglichkeit, als Zweifamilienhaus genutzt zu werden.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über den Hausgang in das Treppenhaus, das einen zentralen Zugang zu allen Räumen bietet. Im Erdgeschoss, welches als Hochparterre gestaltet ist, empfängt Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das direkt auf die Terrasse führt. Die Terrasse, ausgestattet mit einer elektrisch betriebenen Markise, bietet eine herrliche Erweiterung des Wohnbereichs nach draußen und führt über eine Treppe direkt in den liebevoll angelegten Garten. Dieser ist nicht einsehbar und verfügt über ein verschließbares Gartentor, eine Grill- und Feuerstelle sowie einen Brunnen mit Hauswasserwerk. Zudem sind Elektrorolläden und ausstellbare Rollladenschienen an den Fenstern angebracht, die ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit gewährleisten.

Die Küche im Erdgeschoss ist mit einer modernen Einbauküche inklusive Gaskochfeld ausgestattet und grenzt direkt an eine praktische Speisekammer. Zudem befindet sich auf dieser Etage ein Gäste-WC mit Duschbad sowie eine Diele, die den Zugang zu den weiteren Räumen ermöglicht.

Über eine interne Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie in den Kellerbereich, der weit mehr als nur Stauraum bietet. Hier befindet sich ein großes Büro mit separatem Zugang, das ideal für das Arbeiten von zu Hause aus geeignet ist. Der Keller beherbergt darüber hinaus einen großen Abstellraum, eine Waschküche mit Zugang zum Garten sowie einen Versorgungsraum für Strom, Wasser und Gas. Ein weiteres Highlight ist der Kellerabgang, der mit einer frostgeschützten Regenwasser-Hebeanlage ausgestattet ist.

Das Obergeschoss des Hauses ist über das Treppenhaus erreichbar und umfasst drei helle Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Duschbad. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, bieten ausreichend Platz und sind ideal für eine Familie mit Kindern.

Das Haus, ursprünglich im Jahr 1959 erbaut, wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und instand gehalten. Zu den umfangreichen Renovierungen und Sanierungsarbeiten gehören unter anderem die Hof- und Zaunanlage, die Dachdämmung, die Fassadendämmung sowie die Erneuerung der Heizungsanlage. Im Jahr 2021 wurden zwei Kellerräume zu einem Büro ausgebaut. Zudem wurden 2023 eine neue Terrasse mit frostsicheren Granitplatten angelegt, die Außenfassade erneuert, eine Markise neu bespannt und das Treppenhaus frisch gestrichen. Diese kontinuierlichen Modernisierungen haben das Haus nicht nur optisch, sondern auch energetisch auf einen soliden Stand gebracht.

Ein besonderes Merkmal des Hauses ist die Möglichkeit, es theoretisch in zwei separate Wohnungen umzuwandeln. So könnte das Obergeschoss als eigenständige 2-Zimmer-Wohnung genutzt werden, während das Erdgeschoss mit dem Büro im Untergeschoss eine separate Einheit bildet. Dies bietet Flexibilität für verschiedene Nutzungskonzepte, sei es für eine größere Familie oder zur Teilvermietung.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagenplätze und drei PKW-Außenstellplätze, die ausreichend Raum für Fahrzeuge bieten. Die freie Süddachseite mit 30°-Neigung ist zudem optimal für die Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet, was die Immobilie auch in Hinblick auf zukünftige Energieeffizienz weiter aufwertet.

## Ausstattung

- Elektrische Rollläden
- Ausstellbare Rollladenschienen
- Große Hebe-Schiebeanlage vom Wohn-/Esszimmer zur Terrasse
- Fliegengitter an den Fenstern
- Einbauküche mit Gaskochfeld

- Hofbereich mit wasserdurchlässigem Pflaster
- Nicht einsehbarer Garten mit verschließbarem Gartentor
- Brunnen mit Hauswasserwerk
- Garten mit Grill-/Feuerstelle
- Kellerabgang mit frostgeschützter Regenwasser-Hebeanlage
- Außenbeleuchtung
- Renovierungen/Sanierungen in den Jahren chronologisch :  
 2006 (Hof-, Zaunanlage),  
 2007 (Bad OG, Dach, Fassadendämmung),  
 2017+2021 (Heizung),  
 2018 (EG komplett renoviert),  
 2021 Separates Büro im UG  
 2022 (Bad EG),  
 2023 (Terrasse, Fassade, Markise, Vordach, Treppenhaus)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Das Haus befindet sich in Erlensee und liegt etwa 25 km östlich von Frankfurt am Main und bietet eine ruhige Wohnlage mit allen Vorteilen einer gut entwickelten Infrastruktur.

Verkehrsanbindung: Erlensee ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnen A66 und A45 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten schnellen Zugang zu den umliegenden Städten wie Hanau, Frankfurt am Main und Gießen. Die Nähe zur A66 ermöglicht es, Frankfurt in etwa 30 Minuten zu erreichen, was diese Lage ideal für Pendler macht.

Einkaufsmöglichkeiten: In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte. Sowohl Rewe, Lidl und ein Aldimarkt sind in unter 5 Autominuten erreichbar sind. Zudem gibt es in Erlensee und den angrenzenden Ortschaften eine Vielzahl an Fachgeschäften, Bäckereien und Apotheken.

Bildung und Betreuung: Für Familien mit Kindern bietet Erlensee eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen. Eine Grundschule ist fußläufig erreichbar, während weiterführende Schulen in Hanau und Langenselbold gut angebunden sind. Es finden sich auch verschiedene Kindergärten in der Umgebung.

Freizeit und Erholung: Erlensee ist von zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebieten umgeben, die zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten einladen. Der bekannte Erlensee, nach dem die Stadt benannt ist, liegt nur wenige Kilometer entfernt und bietet Möglichkeiten zum Angeln, Spazierengehen und Erholen in der Natur. Zudem gibt es in der Umgebung mehrere Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder. Für kulturelle Ausflüge bieten sich die benachbarten Städte Hanau und Frankfurt an, die mit ihren Museen, Theatern und Kinos reichlich Abwechslung bieten.

Die medizinische Versorgung in Erlensee ist hervorragend. Mehrere Allgemeinärzte, Fachärzte und Apotheken sind in der Nähe angesiedelt. Das nächstgelegene Krankenhaus in Hanau ist etwa 15 Minuten entfernt und gewährleistet eine umfassende medizinische Betreuung.

Ob Einkaufen, Bildung, Freizeit oder die schnelle Anbindung an die Autobahnen – hier finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht. Diese Immobilie bietet damit nicht nur ein

komfortables Zuhause, sondern auch eine hervorragende Lage für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,19 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenbereich mit Feuerstelle

# Exposé - Galerie



Sichtgeschützter Garten



Großzügiger Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenauf-/abgang



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn- & Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



Treppe in den Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Markise



Flur im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Büro im UG



offener Bereich im UG

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss





# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

