

Exposé

Zweifamilienhaus in Gelnhausen

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit großem Grundstück *Provisionsfrei*



Objekt-Nr. **OM-310714**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:
Johanna und Fabio
Telefon: 0174 6217674

63571 Gelnhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.006,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	256,47 m ²	Carports	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige teilweise vermietete Immobilie in zentraler Lage von Hailer zu verkaufen.

Zum Verkauf steht eine beeindruckende Immobilie in bester Lage des Ortsteils Hailer. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 256,47 m², verteilt auf ein Vorder- und ein Hinterhaus, bietet dieses Anwesen insgesamt 8 Zimmer und wird derzeit als Zweifamilienhaus genutzt.

Vorderhaus:

- Baujahr: 1928, saniert im Jahr 2012
- Wohnfläche: 112,37m²
- Zimmer: 4 Zimmer
- Aktuell vermietet, Jahresnettokaltmiete: 14.400 €
- Heizen über Thermokamin im EG (zentrale Gasheizung im Keller, wird bei Bedarf automatisch zugeschaltet)
- Raumaufteilung: Wohn- und Esszimmer, große Wohnküche, 3 Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Dusche, beheizter Wintergarten, Vorgarten und überdachter Balkon

Hinterhaus:

- Baujahr: 1965, in 2018 saniert und erweitert
- Wohnfläche: 144,10m²
- Zimmer: 4 Zimmer
- selbst genutzt
- Neue Brennwert Heizung: Viessmann Vitodens 222 via APP steuerbar
- Teilweise möbliert (Küche, Esszimmer, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer)
- Raumaufteilung: Großzügiges Wohn- und Esszimmer, große Küche inkl. Einbauküche, 3 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder (EG: Dusche, OG: Dusche und Wanne)

Das 1.006 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für den Bau eines weiteren Hauses. Beide Einheiten überzeugen durch moderne und attraktive Grundrisse mit geräumigen und lichtdurchfluteten Zimmern.

Außenbereiche:

- Vorderhaus: Vorgarten mit 1 Balkon und 1 Wintergarten beheizt
- Hinterhaus: Weitläufiger Garten mit überdachter Terrasse

Zusätzliche Ausstattung:

- Hinterhaus komplett mit Smart Home steuerbar
- Unterkellerung mit zusätzlicher Staufläche
- 1 Garage und 4 Stellplätze für Pkw
- Gartengeräte (Rasenmäher, Regentonnen, uvm.) / Balkonkraftwerk + Speicher 1,6 Kwh

Diese Immobilie vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Ausstattung

Zusätzliche Ausstattung:

- Hochwertiger Thermokamin im Vorderhaus (NP:25.000€)
- elektrische Rolläden im Vorder- und Hinterhaus
- Balkonkraftwerk + Speicher 1,6 Kwh
- Hinterhaus komplett mit Smart Home steuerbar
- Gas-Brennwert Heizungsanlage: Viessmann Vitodens 222 via APP steuerbar
- Unterkellerung mit zusätzlicher Staufläche
- 1 Garage und 4 Stellplätze für Pkw (1 Stellplatz in Miete inkludiert)
- Gartengeräte inkludiert / Hinterhaus möbliert / neuwertige Einbauküche im Hinterhaus
- Gemüsegarten und Obstbäume vorhanden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Hailer, welcher der osthessischen Stadt Gelnhausen im Main-Kinzig-Kreis zugehörig ist.

Etwa 4 km vom Zentrum Gelnhausens entfernt, besticht die Wohnlage durch

die nahen Wiesen und Felder, die Nähe zum Schloss Meerholz sowie eine gute Anbindung an die Mainmetropole Frankfurt.

Mit dem Rad erreichen Sie innerhalb von 5 Minuten 2 Supermärkte, einen Dorfladen, verschiedene Dienstleister und weitere Geschäfte sowie Ärzte und einige gastronomische Angebote.

In Hailer selbst ist eine Grundschule ansässig, welche durch zahlreiche Kinderbetreuungsangebote optimal ergänzt wird. Weitere Schulen sowie ein

kleines kommerzielles Angebot sind in Gelnhausen zu finden.

Nur etwa 6 Gehminuten entfernt schließt der Bahnhof Hailer-Meerholz an den Regionalverkehr an, sodass bspw. der Hauptbahnhof Hanau in weniger als einer halben Stunde und der Hauptbahnhof Frankfurt am Main in ca. 45 Minuten erreicht werden.

Weiterhin verlaufen die A66 und die B457 in angenehmer Reichweite. Das Zentrum

Frankfurts erreichen Sie so mit dem Pkw in etwa 45 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,09 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Wohn/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Gästebad EG



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Tageslichtbad OG



Tageslichtbad OG

Exposé - Galerie



Schafzimmer OG



Schafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Heizungsanlage

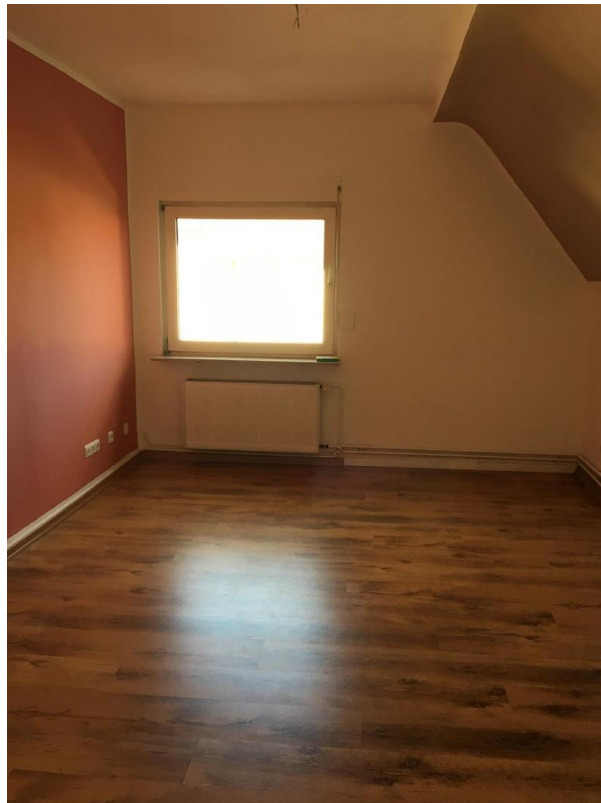


Vorderhaus *vermietet*

Exposé - Galerie



Vorderhaus *vermietet*



Vorderhaus *vermietet*

Exposé - Galerie



Vorderhaus *vermietet*



Vorderhaus *vermietet*

Exposé - Galerie

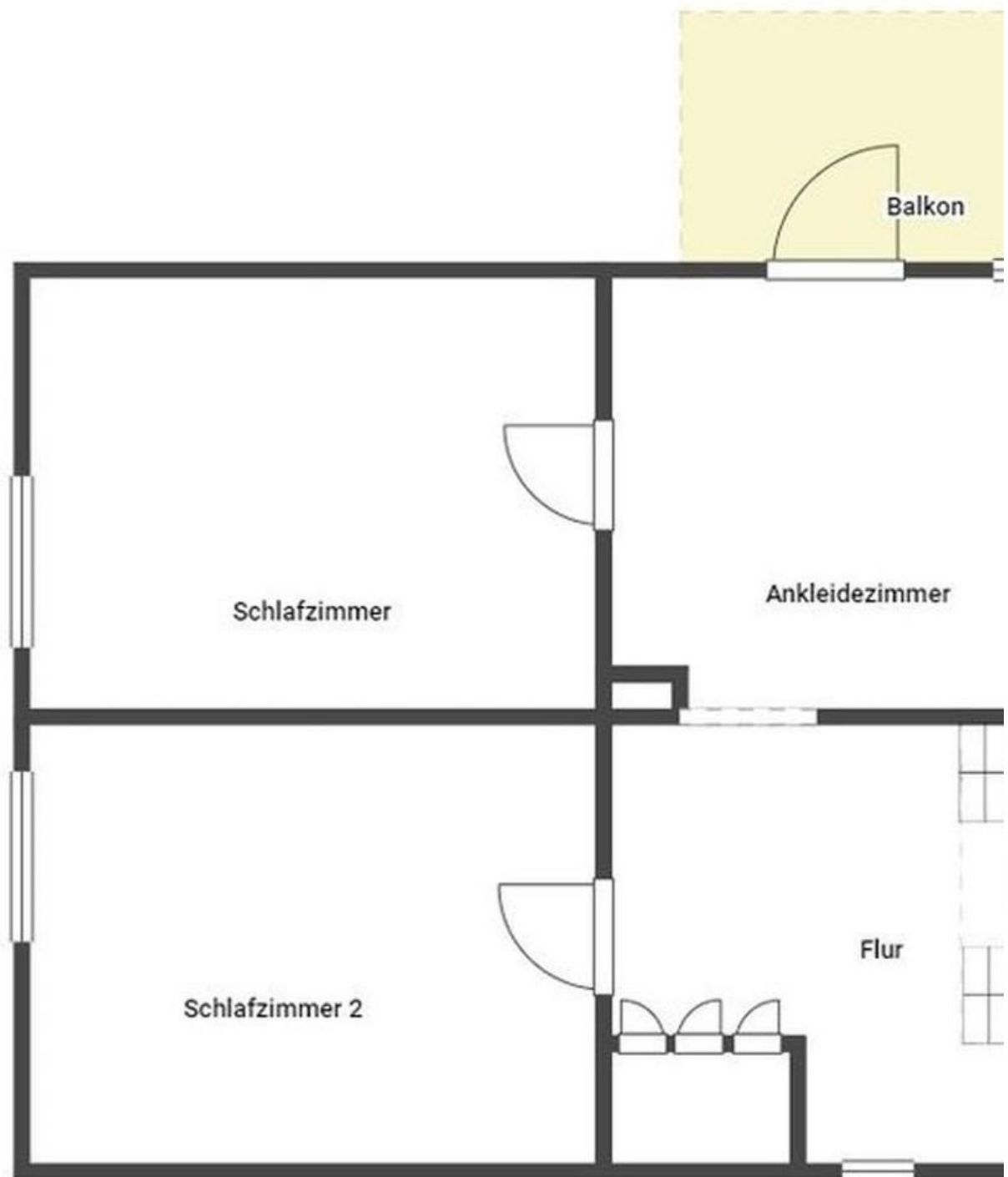


Vorderhaus *vermietet*



Vorderhaus *vermietet*

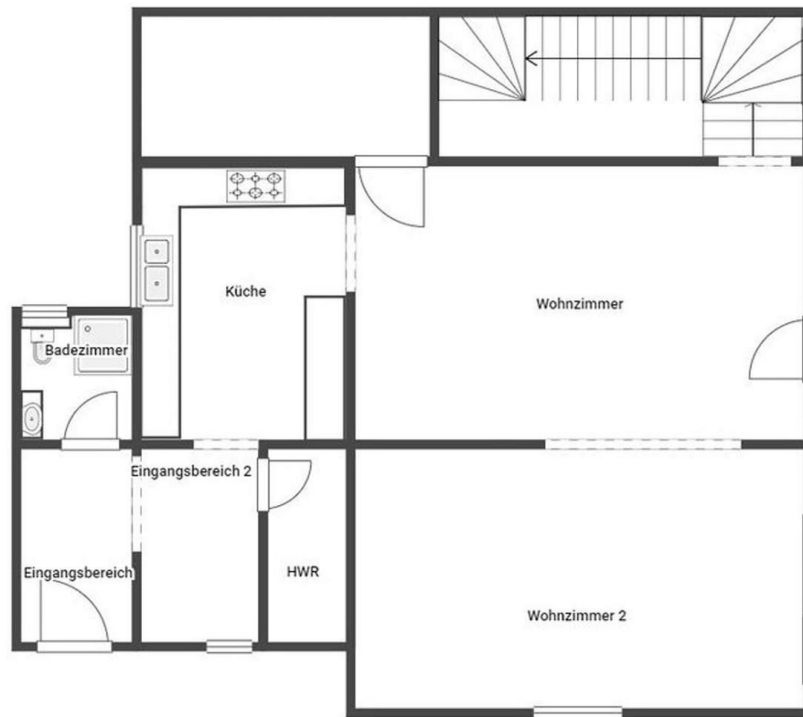
Exposé - Grundrisse



Grundriss Skizze DG Vorderh.

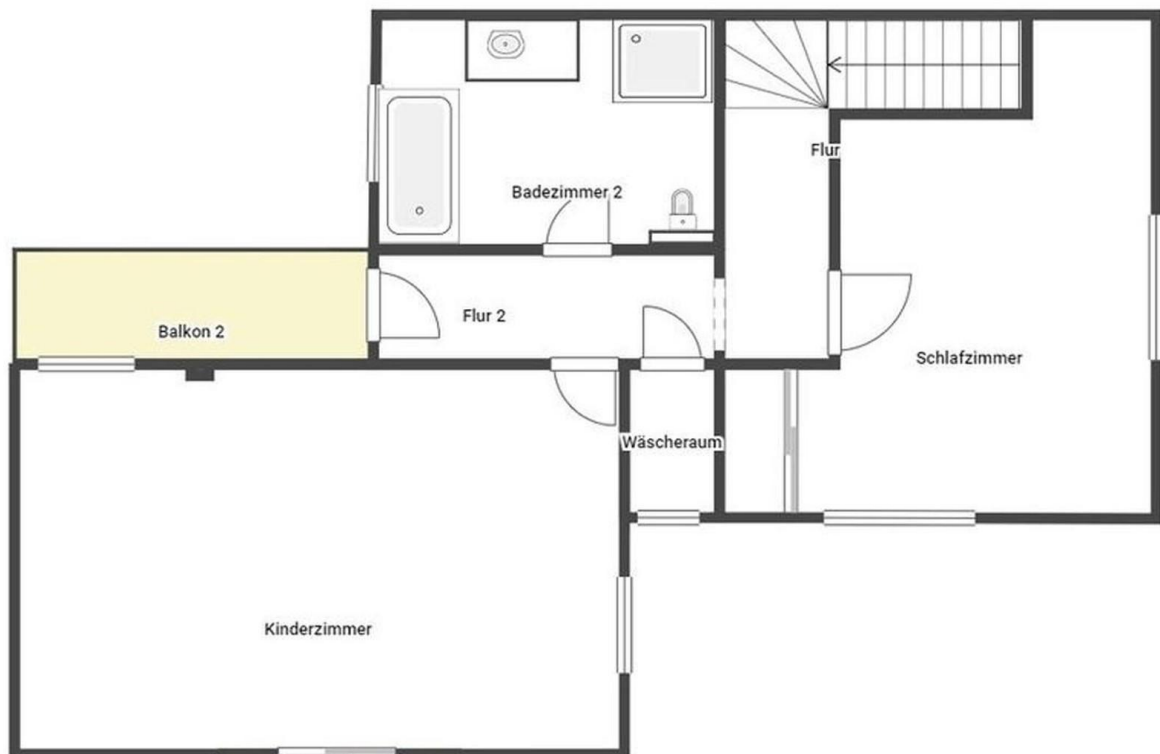
Vorderhaus OG

Exposé - Grundrisse



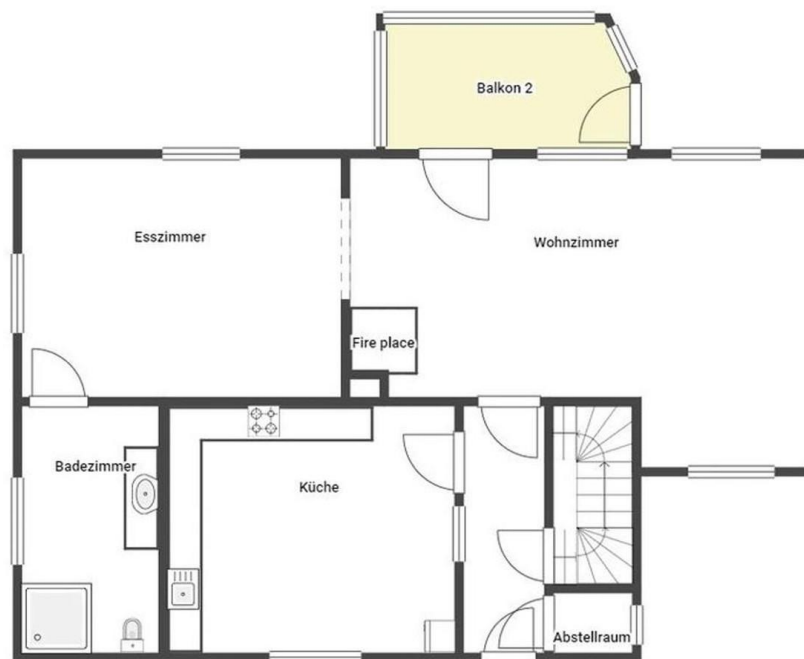
Grundriss Skizze EG Hinterh.

Hinterhaus EG



Hinterhaus OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Skizze EG Vorderh.

Vorderhaus EG