

Exposé

Zweifamilienhaus in Wölfersheim Wohnen und Investition vereinen



Objekt-Nr. **OM-313038**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:
Uwe Keuchel
Mobil: 0163 1905958

61200 Wölfersheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	690,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das ansprechende Zweifamilienhaus, mit Souterrainwohnung, befindet sich

auf ca. 690 m² Grundstück in angenehmer Wohnlage von Wölfersheim/Wohnbach und überzeugt mit exzellenter Verkehrsanbindungen in alle Richtungen.

Die großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 300m² erstreckt sich über drei Etagen, verbunden über das geräumige Treppenhaus.

Das weitläufige Erdgeschoss allein verfügt über eine Wohnfläche von ca. 139 m².

Diese verteilt sich auf 3 große Zimmer, eine Küche, das Esszimmer, Bad, Gäste-WC, die Garderobe und eine Diele.

Der Wohnbereich wird durch den großzügigen, beheizten Wintergarten mit elektrischen Verdunklungsjalousien wunderbar ergänzt und bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten.

Vom Wohnzimmer gelangt man durch die Diele ins Esszimmer welches direkt an die gut ausgestattete Küche anschließt. Was für gemütlichen Kochabende mit Freunden oder Familie ausreichend Raum und Atmosphäre bietet.

Ein weiteres, einladendes Zimmer steht ihnen als Arbeits- oder Kinderzimmer zur Verfügung.

Und das große Tageslichtbad, das Gäste-WC, sowie das ruhige, geräumige Schlafzimmer runden diese Etage ab.

Geht man vom Wintergarten in den Garten, findet man dort einen festverbauten Frame-Pool vor. Zudem bietet eine freistehende Loggia Platz für bis zu 8 Personen und lädt somit ein, gemütliche Sommertage zuhause zu genießen. Beides kann übernommen werden.

Der hochwertige Gartenbereich unterstreicht das komfortable Wohngefühl des Hauses.

Nun kommen wir zur freundlichen Souterrainwohnung, die diese großartige Immobilie vervollständigt.

Sie verfügt über 2 Zimmer, Küche, Esszimmer, Bad, Gäste-WC und Garderobe auf einer Fläche von ca. 90 m². Alle Zimmer sind mit großen Tageslichtfenstern ausgestattet, was die Gegebenheit des Souterrains vergessen lässt. Die Wohnung ist so komfortabel geschnitten wie das Erdgeschoss und hat ebenfalls einen direkten Zugang zum Garten.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein ausgebautes Dachgeschoss.

Es wird aktuell, als abgeschlossene Wohnung genutzt und besteht aus 2 Zimmer, Küche und Bad sowie einem Abstellraum.

Im Keller befindet sich auf ca. 55 m² Nutzfläche, noch weiterer Stau- und Lagerraum und ein großer Wäsche- und Trocknungsraum mit Platz für mehrere Waschmaschinen und Trockner.

In der großzügigen Doppelgarage finden zwei Autos, evtl. Motorrad, Fahrräder und Roller spielend Platz.

Die Immobilie ist aktuell vermietet, steht aber kurzfristig zur Verfügung und bietet eine attraktive Gelegenheit, ein neues Zuhause zu finden oder eine solide Immobilieninvestition zu tätigen.

Ob für eine große Familie, zwei Generationen, Wohnen und Arbeiten oder Wohnen und Vermieten, ganz nach Ihren Vorstellungen, können sie die Immobilie verwenden.

Aktuell sind Fotos von den Innenräumen nicht verfügbar. Machen sie sich daher bei der Besichtigung vor Ort ihr eigenes Bild von dieser wertigen Immobilie.

Ausstattung

Das Haus wird von einer effizienten Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2002 beheizt, die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen die zusätzlich auch über Wandheizkörper verfügen. Die Bäder sind aus dem Jahr 2002 doch mit modernen Badezimmermöbeln ausgestattet. Die Einbauküchen sind aus dem gleichen Jahr, sind sehr gepflegt und können übernommen werden.

Die Decken sind hochwertig mit Holz verkleidet und bieten in jedem Raum moderne Einbaustrahler auf LED-Basis.

Dank regelmäßiger Modernisierungen und Renovierungen befindet sich das Haus in einem sehr guten Gesamtzustand.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Impressum

Uwe Keuchel

ZeitfürZuhause Immobilienvermittlung

Forststr.1

63683 Ortenberg

Kontakt

Telefon: 0163-190 5958

E-Mail: zeitfuerzuhause@gmail.com

Aufsichtsbehörde

Maklererlaubnis gem. § 34c GewO wurde erteilt durch:

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Ordnungsrecht

Berliner Straße 31

63654 Büdingen

Tel. +49 6042 989-2533

<https://wetteraukreis.de/>

Gestaltung

Uwe Keuchel, ZeitfürZuhause Immobilienvermittlung

Lage

Die Gemeinde Wölfersheim, die sich in die Ortsteile Berstadt, Melbach, Södel, Wohnbach und Wölfersheim unterteilt, liegt im östlichen Teil des Wetteraukreises. Die Gemeinde verzeichnet eine aktuelle Einwohnerzahl von 9.745.

Die Lage an der Bundesstraße B455, dem unmittelbaren Autobahnanschluss an die A45, die Autobahnnähe zur A3 und zur A5 sowie die Anbindung an das Schienennetz und den Flughafen Frankfurt, begünstigen das wirtschaftliche Leben ebenso wie den Wohnwert.

Wölfersheim verfügt über eine moderne Infrastruktur mit guten Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Apotheken, Banken, Supermärkten, Tankstellen und kleineren Dienstleistern. Ebenso gibt es eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten. Acht Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grundschule und eine Gesamtschule inklusive Gymnasialer Oberstufe sind in Wölfersheim vorhanden.

Kulturelle Angebote, sportliche Möglichkeiten, reges Vereinsleben, Naturnähe und landschaftliche Reize, bilden das Fundament für eine hohe Lebensqualität in der Gemeinde und bieten einen Ausgleich zum Alltag.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Garten und Wintergarten

Exposé - Galerie



Ansicht Pool, Terrasse



Pool, Loggia, Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse imm Garten



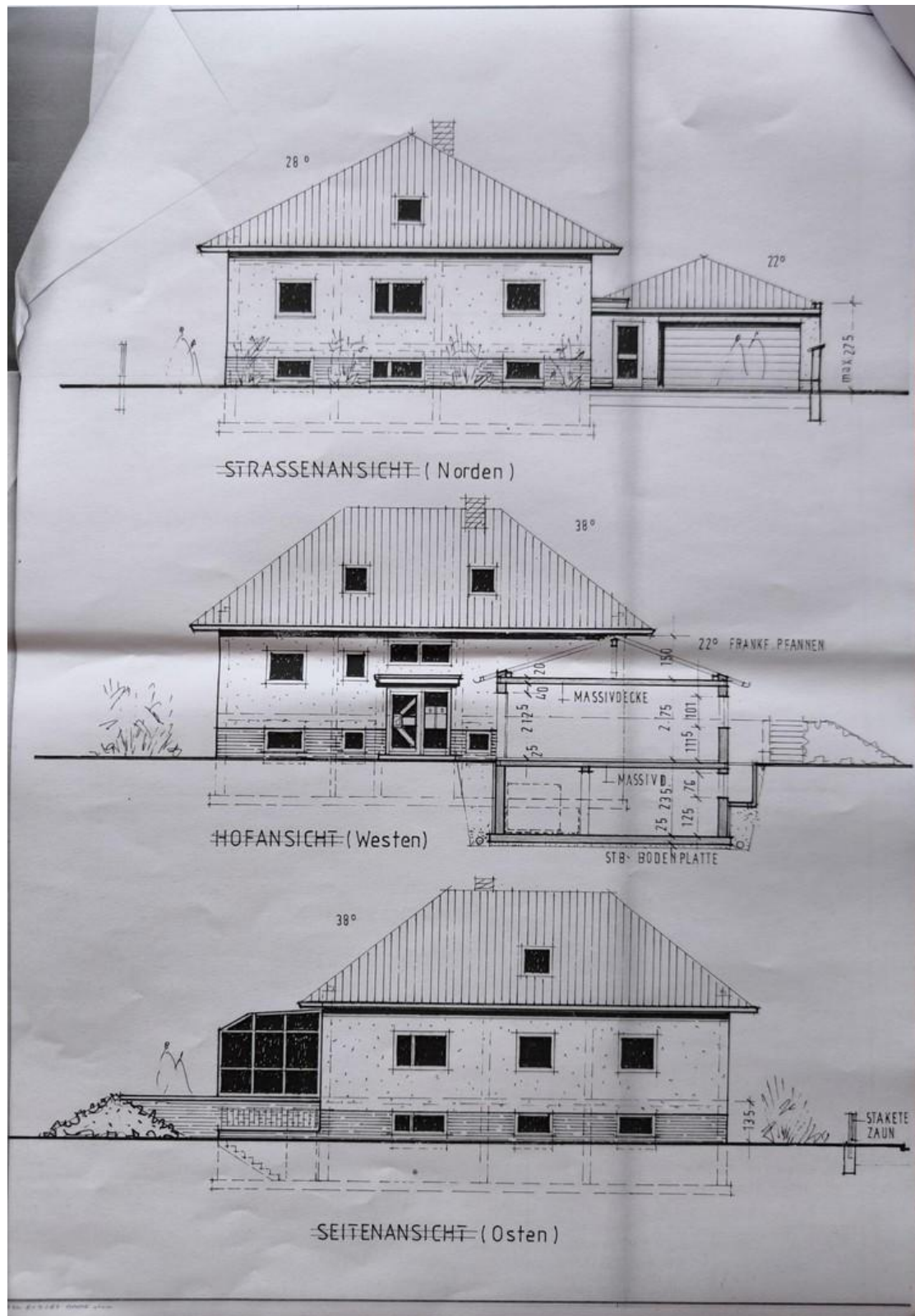
Hof und Doppelgarage

Exposé - Galerie



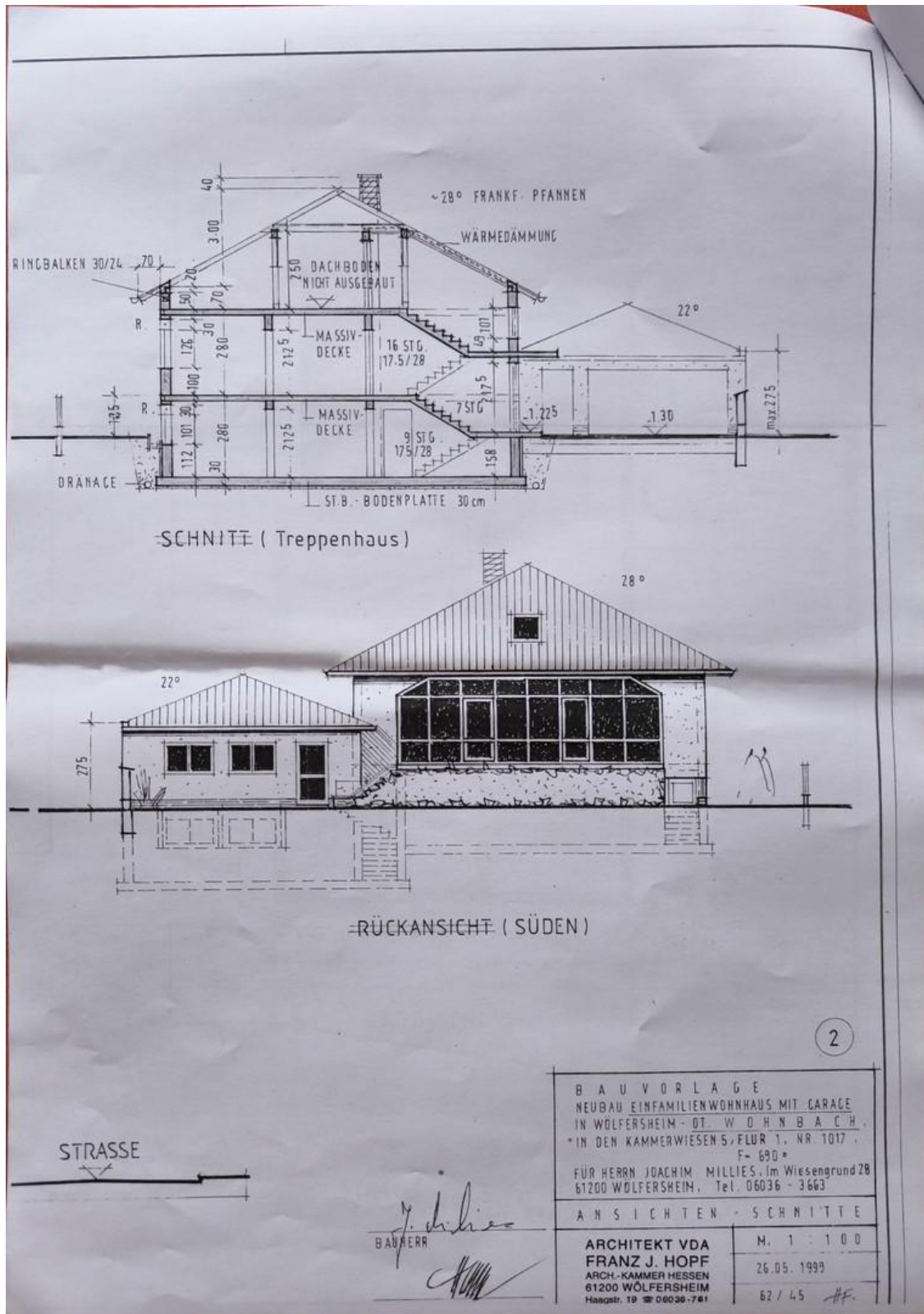
Ansicht zum Garten

Exposé - Grundrisse



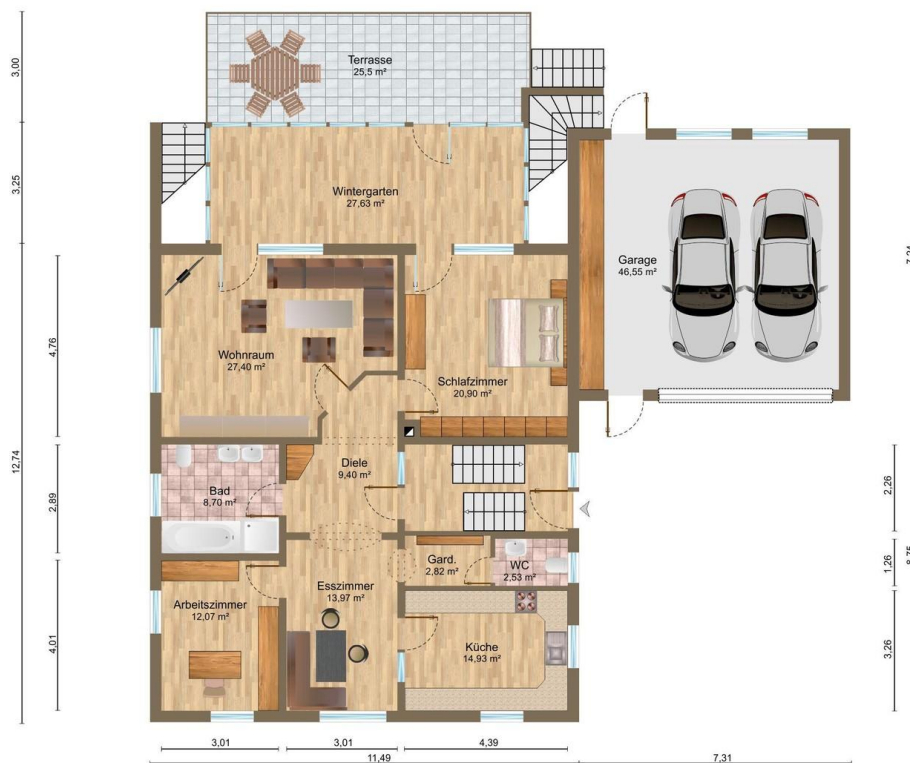
Ansichten

Exposé - Grundrisse



Schnitt

Exposé - Grundrisse



EG



KG