

# Exposé

## Reihenhaus in Kelsterbach

### Neuwertiges 5-Zimmer-Reihenhaus in Kelsterbach



Objekt-Nr. OM-318103

**Reihenhaus**

Verkauf: **695.000 €**

65451 Kelsterbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	204,96 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ansprechende und neuwertige Reihenhaus können Sie gerne erwerben. Die Immobilie besticht durch eine gehobene Innenausstattung und bietet ein ansprechendes Wohnkonzept. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Straße ohne Durchgangsverkehr.

Im Inneren des Hauses finden Sie fünf Zimmer, die flexibel genutzt werden können.

Durch den Auto-Stellplatz, der sich in unmittelbarer Nähe des Hauses befindet, können Sie Ihre Wocheneinkäufe entspannt in die Küche tragen. Des Weiteren steht bei Bedarf ein zweiter Stellplatz zur Verfügung.

Die Kombination aus einer gehobenen Innenausstattung, der ruhigen Lage ohne Durchgangsverkehr und den praktischen Stellplätzen machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien oder Personen, die eine komfortable und entspannte Wohnsituation suchen. Ein Bedarfsausweis liegt vor und muss aktualisiert werden. Das Baujahr der Immobilie ist 2013.

Das Reihenhaus befindet sich in einer Wohnanlage (WEG) mit insgesamt neun Parteien. Der Miteigentumsanteil beträgt 105/1000 an einer Gesamtgrundfläche von 1.952m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

Die Bodenbeläge bestehen aus Bambusparkett, Fliesen und Laminat. In den Badezimmern und der Küche wurden Fliesen verwendet. Laminat wurde in den übrigen Wohnbereichen des Hauses verlegt.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit hochwertigen Armaturen sowie eleganten Fliesen ausgestattet, jedoch ohne eine Badewanne. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die Immobilie bietet zusätzlich elektrische Rollläden, dreifach verglaste Fenster mit Schallschutz, einen Dachboden sowie zwei Einbauschränke.

Die Einrichtung auf den Bildern ist als Beispiel anzusehen. Das Haus ist aktuell vermietet.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst günstigen Lage, nur 5 Gehminuten von der neuen Mitte in Kelsterbach entfernt. Zudem ist sie in unmittelbarer Nähe zur Gesamtschule, Bibliothek und zu zwei Kindergärten. Fußläufig entfernt befinden sich auch einige Buslinien und die Bahnlinien S8 und S9.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	59,20 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie

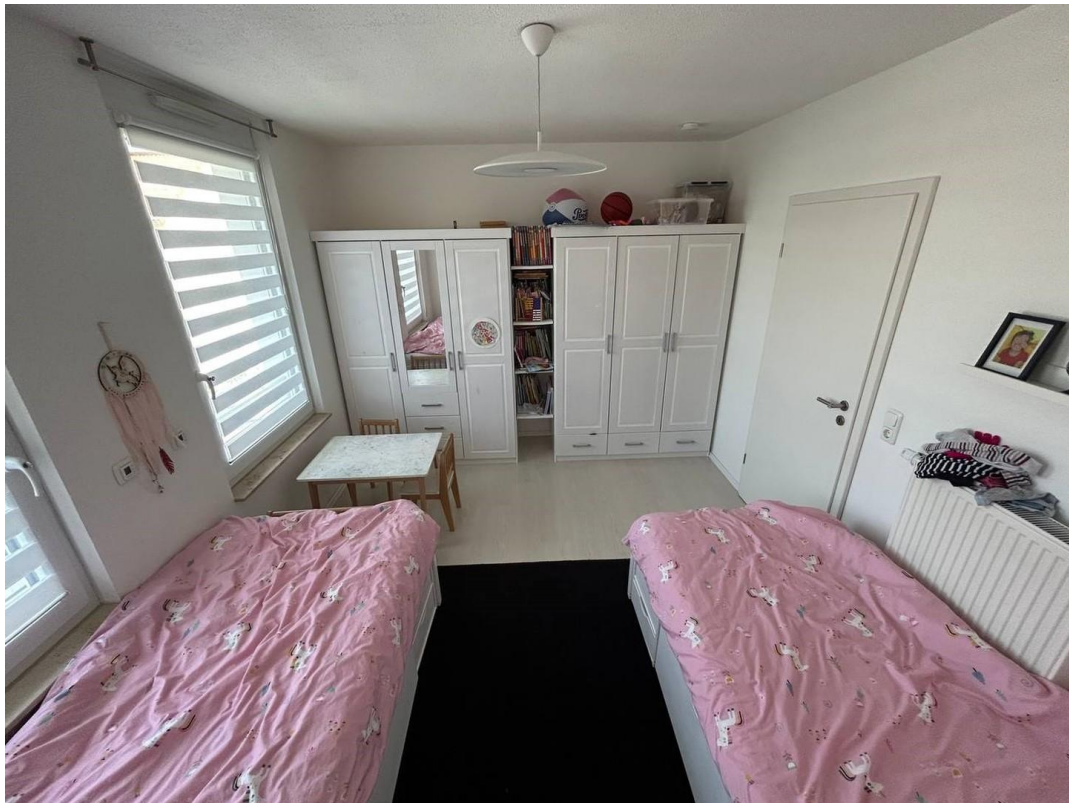




# Exposé - Galerie

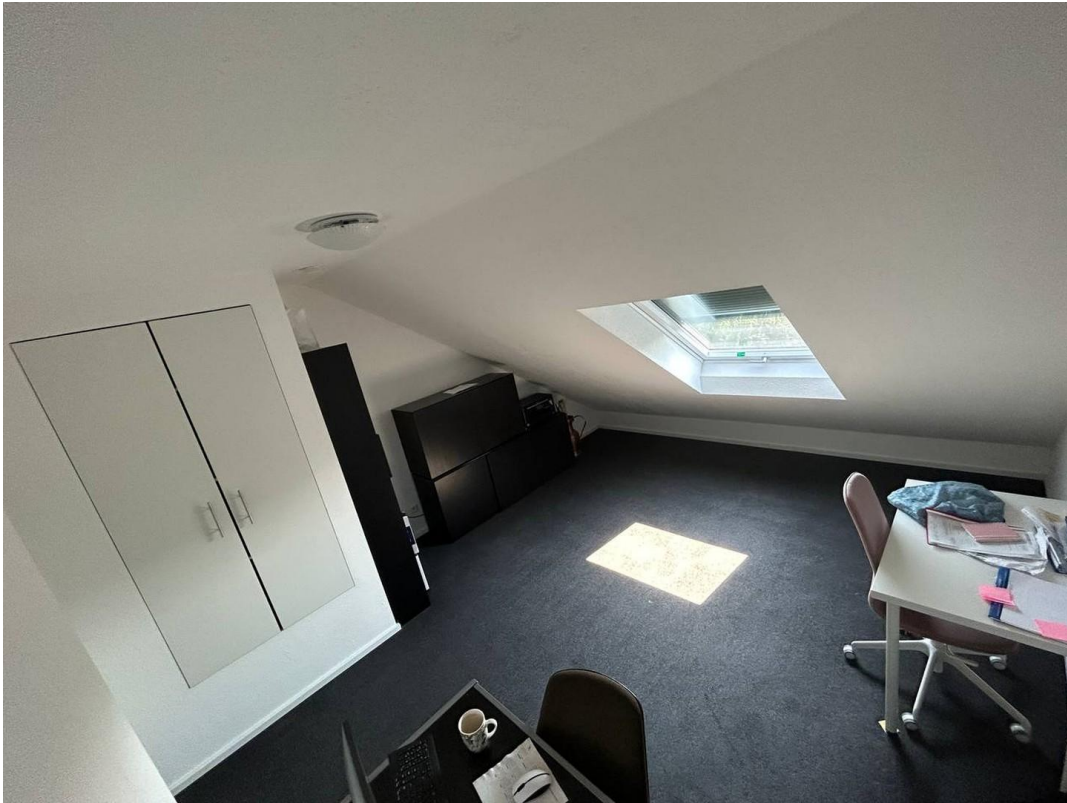


# Exposé - Galerie

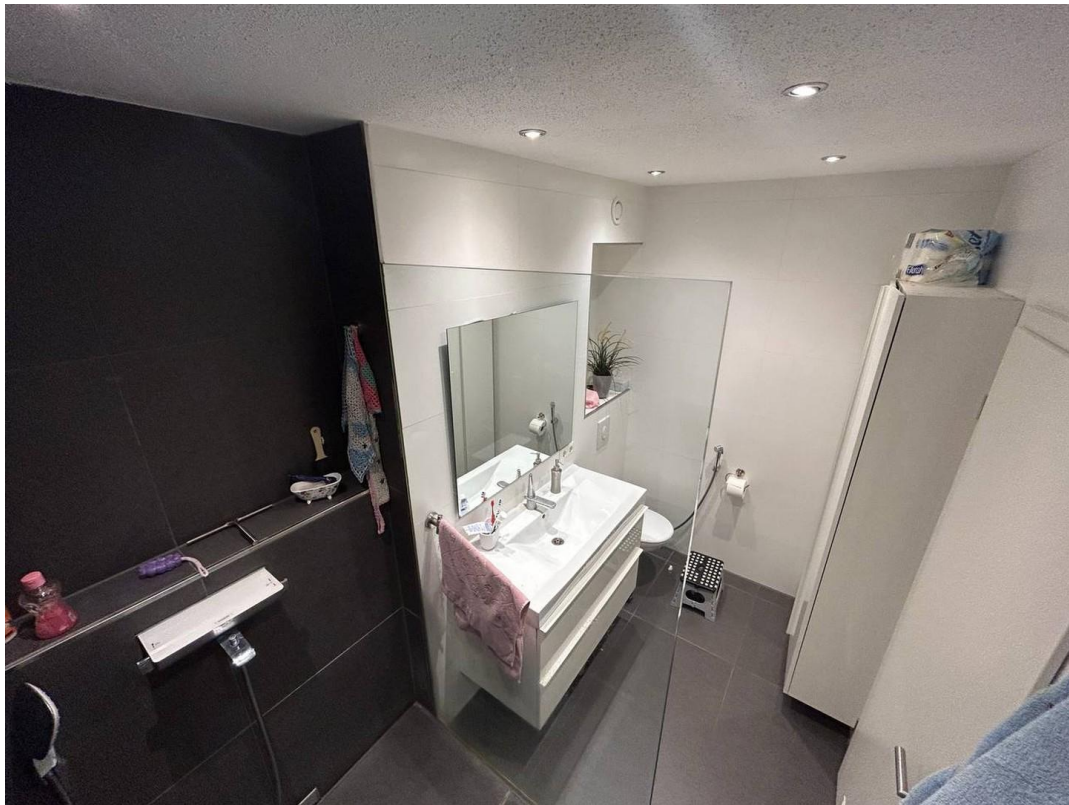




# Exposé - Galerie



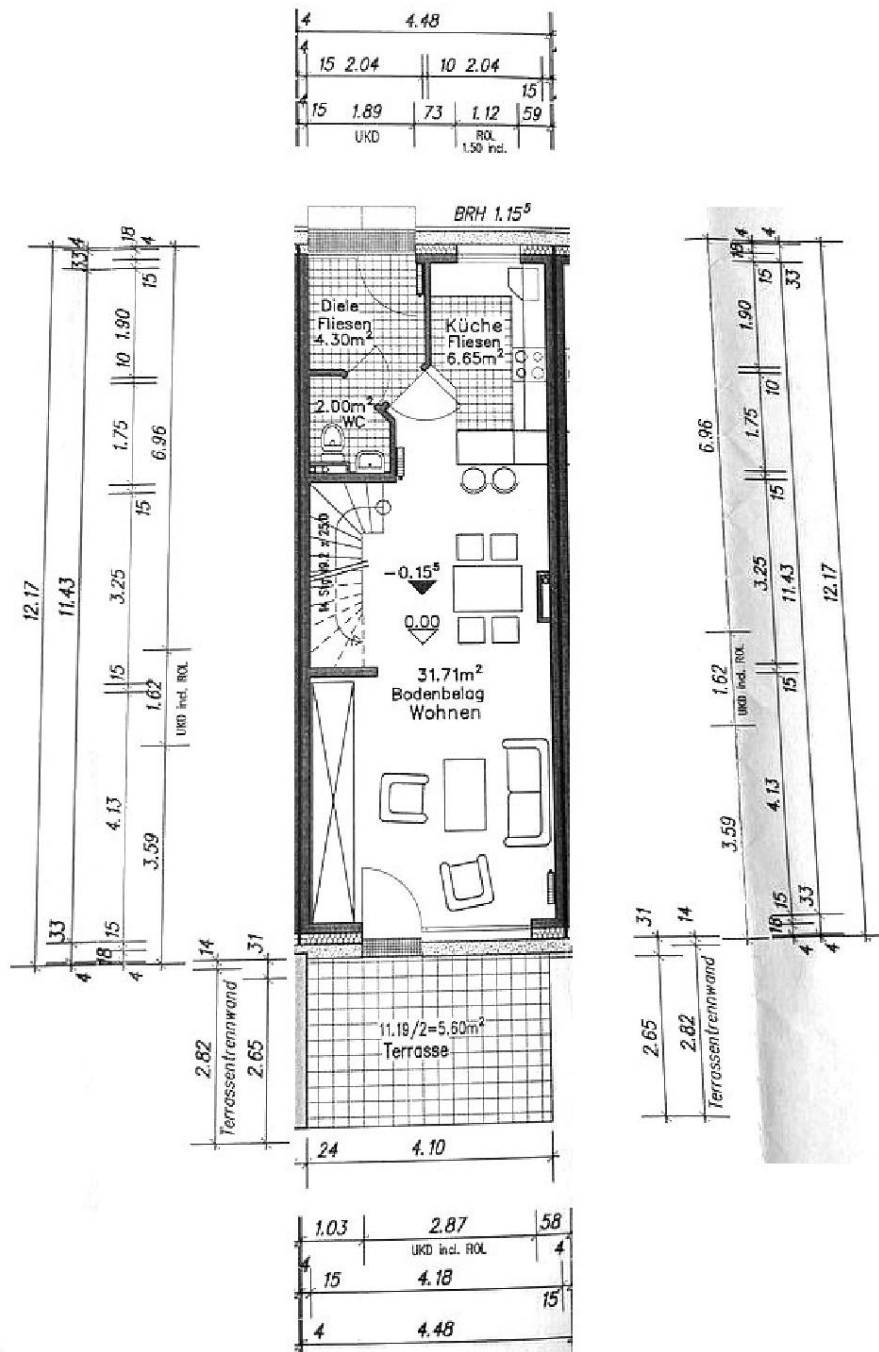
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

*Erdgeschoss; M 1:100*

Reihenhaus Typ 122 mit Satteldach

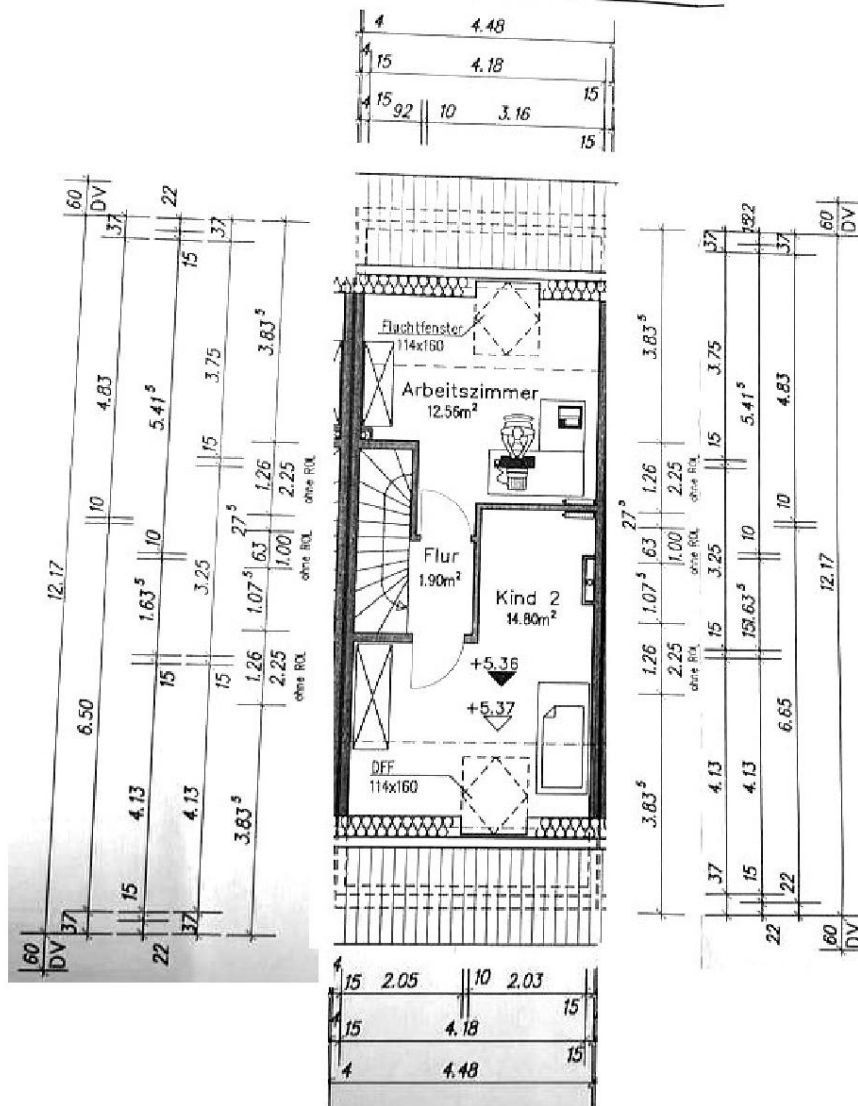






# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Mittelhaus

1. Flächenberechnung (Flächen wurden mit einem CAD - Programm ermittelt)

Erdgeschoss			
Raum	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>	
Windfang/Diele	4,30		
WC	2,00		
Küche	6,65		
Wohnen/Essen	31,71		
Terrasse	5,60		
Flächen Erdgeschoss	50,26	0,00	

Obergeschoss			
Raum	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	15,64		
Flur	5,90		
Bad	5,60		
Abstellraum	2,11		
Kind 1	12,96		
Flächen Obergeschoss	42,21	0,00	

Dachgeschoss			
Raum	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>	
Kind 2	14,80		
Flur	1,90		
Arbeitszimmer	12,56		
Flächen Dachgeschoss	29,26	0,00	

Gesamtflächen	121,73	0,00	
---------------	--------	------	--

2. Volumenberechnung

Volumen	Ansichtsfläche m <sup>2</sup>	Gebäudelänge m	Volumen m <sup>3</sup>
	98,87	4,52	446,87
V =			446,87