

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wächtersbach

### Zweifamilienhaus im Landhausstil in Wächtersbach - Neudorf



Objekt-Nr. **OM-322200**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:  
Privat - Haus Neudorf

63607 Wächtersbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	684,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1983 eignet sich optimal für eine junge Familie mit Eltern. Das ausgebauter Dachgeschoß kann auch vermietet werden und unterstützt Sie dann durch regelmäßige Mieteinnahmen bei dem Antrag Ihrer Finanzierung.

Das Dachgeschoß wurde vor einigen Jahren um eine Gaube erweitert und bietet Ihnen 110 qm Wohnfläche. Mit vier Zimmern, einer Wohnküche mit Ausblick auf den Garten und einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche haben Sie ausreichend Platz. Die Loggia liegt mit Ausblick in den Garten.

Noch mehr Platz haben Sie im Erdgeschoß. Insgesamt stehen Ihnen hier sechs Zimmer, ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein Gäste-WC, sowie die geräumige Küche mit Sitzmöglichkeit, zur Verfügung.

Das ausgebauter Kellergeschoß bietet Ihnen neben den typischen Kellerräumen auch einen großen Partyraum für gesellige Feiern und ein Gäste-WC sowie Hauswirtschaftsraum und Hobbywerkstatt.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Einzelgarage zur Verfügung. Ein Stellplatz für einen weiteren PKW ist ebenfalls vorhanden.

Gartenliebhaber werden sich hier wohlfühlen. Das angelegte Grundstück besteht aus verschiedenen Pflanzen und Bäumen, zwei Holz-Gartenhütten, sowie ein kleines Nebengebäude.

Das komplette Haus und die Garage ist komplett "verklankert" und mit Zedernholz-Schindeln verkleidet. Weiterhin ist das Haus in Fertigbauweise mit Echtholz-Eiche-Balken als Fachwerkhaus erstellt. Eine sehr gute Wärmedämmung ist vorhanden.

## Ausstattung

- Terrasse mit Gartengrill-Kamin
- 2 Echtholzküchen mit hochwertigen Elektrogeräten (Bosch/Miele)
- Erdgeschoss mit Bodenfliesen und Laminat
- Obergeschoss komplett mit Bodenfliesen
- Holzdecken in allen Räumen sowie Echtholz-Balken im Wohnzimmer / Küche EG
- Kachelofen im Wohnzimmer (Erdgeschoss)
- Partykeller
- Hauswirtschaftsraum
- Hobby-Werkstatt Raum
- Gäste-Toilette im Keller
- Keller komplett ausgebaut mit Echtholz und Rauputz
- Alle Räume im Erdgeschoss und Obergeschoss komplett mit Rauputz

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Wächtersbach ist eine Gemeinde im Main-Kinzig-Kreis zwischen Vogelsberg und Spessart mit ca. 12.500 Einwohnern. Obwohl die Stadt mit Autobahnanschluss und Bahnverbindungen sehr verkehrsgünstig liegt, besticht sie auch durch eine historische Altstadt und landschaftlich schöne Gegend.

Die Stadt verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Optiker, Kindergärten, beheiztes Freischwimmbad, einer Grund- sowie einer Gesamtschule. In zahlreichen (Sport) Vereinen kann man ebenso seine Freizeit verbringen.

Auf den gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen, die Gegend erkunden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht mit Gaube

# Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite



Ansicht Gartenseite mit Loggia

# Exposé - Galerie



Ansicht Garten



Ansicht Wohnküche EG

# Exposé - Galerie



Ansicht Wohnküche OG



Partykeller

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG mit Kachelofen



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wintergarten EG



Wohnzimmer OG mit Gaube

# Exposé - Galerie

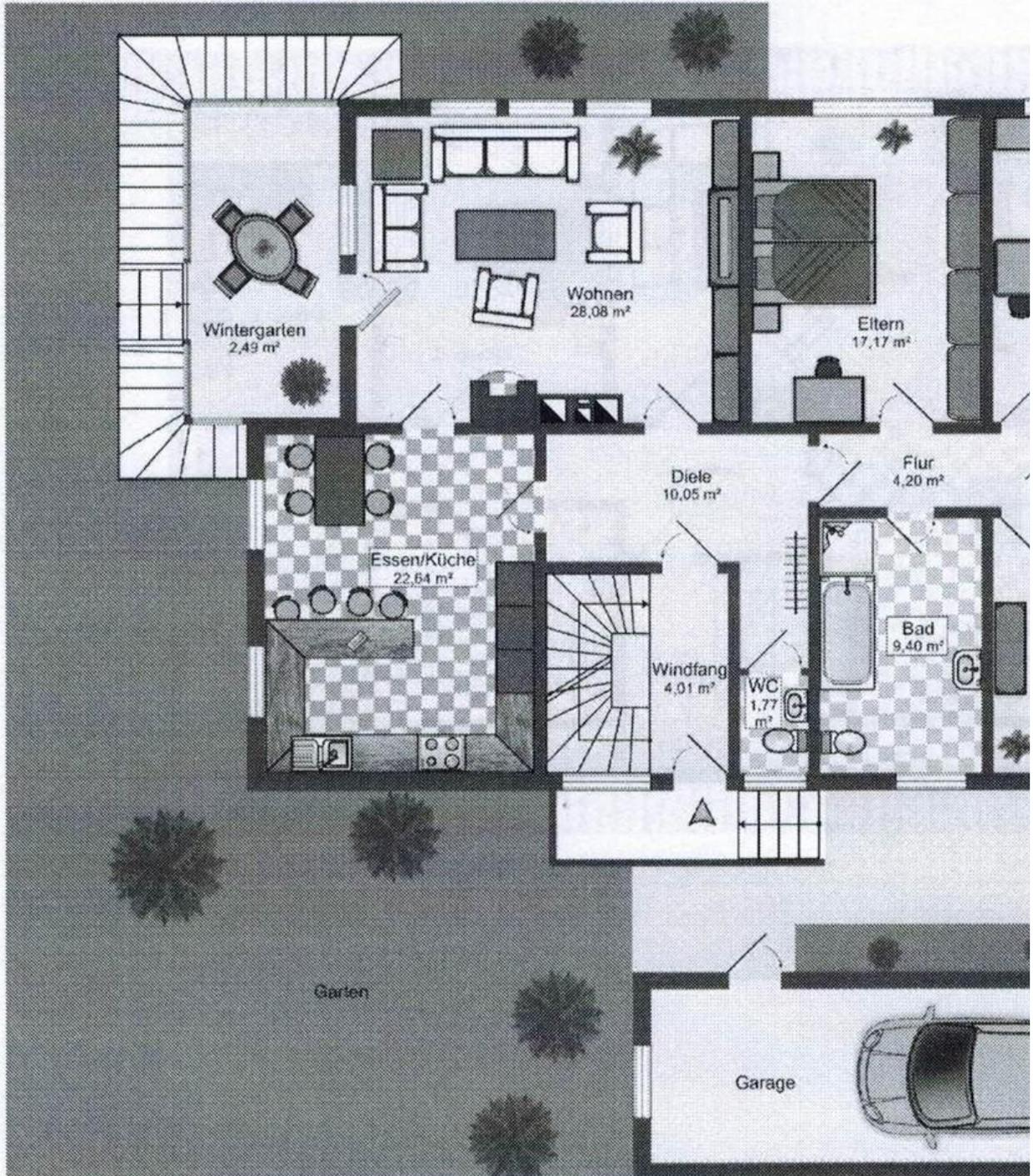


Badezimmer Erdgeschoss



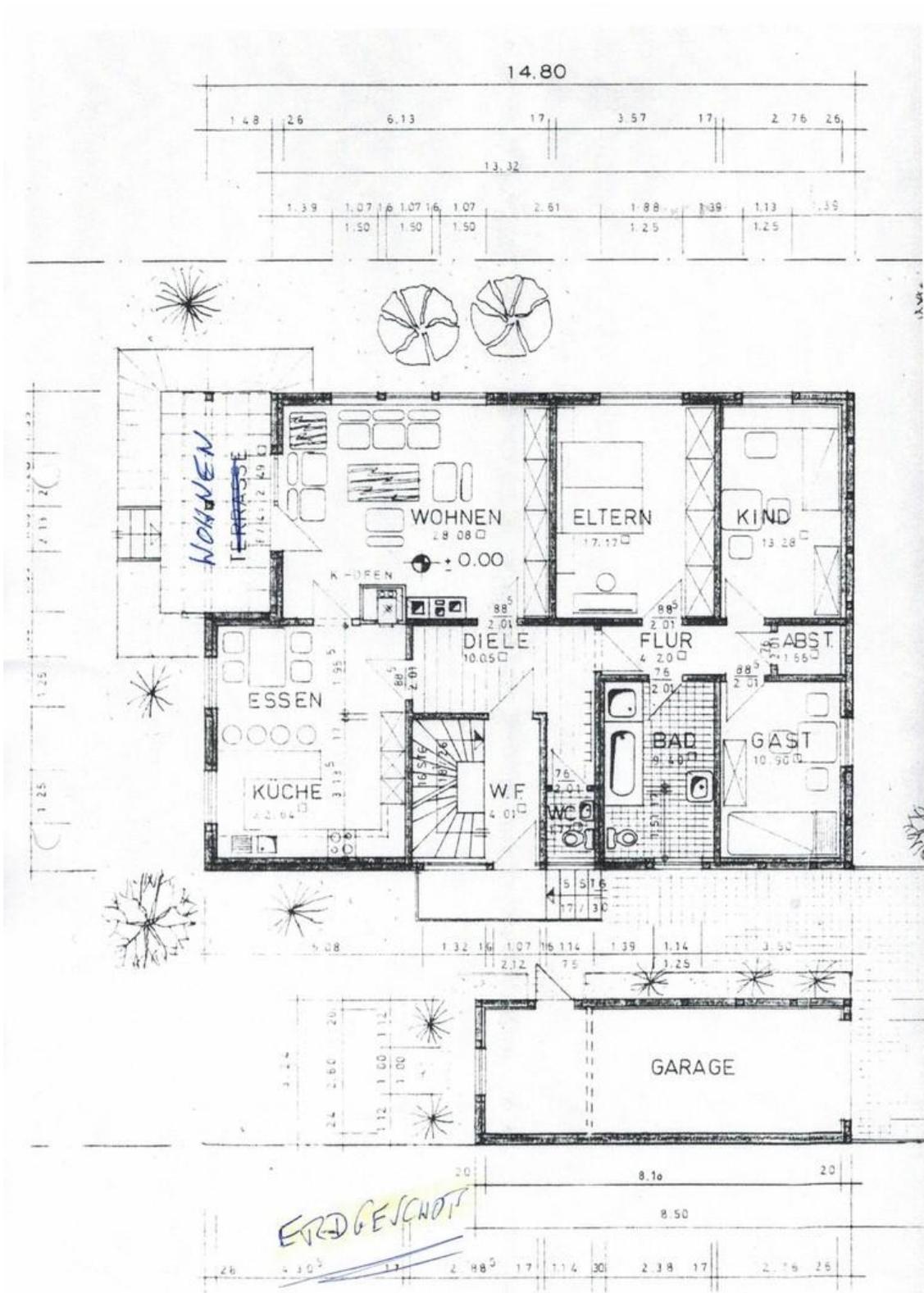
Badezimmer Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



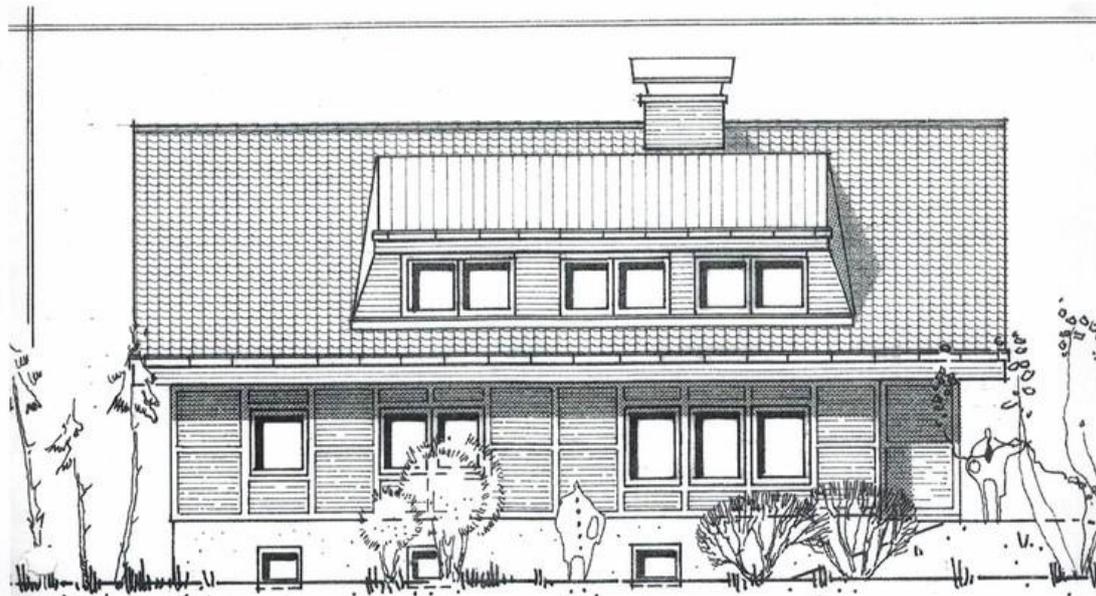
Ansicht Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

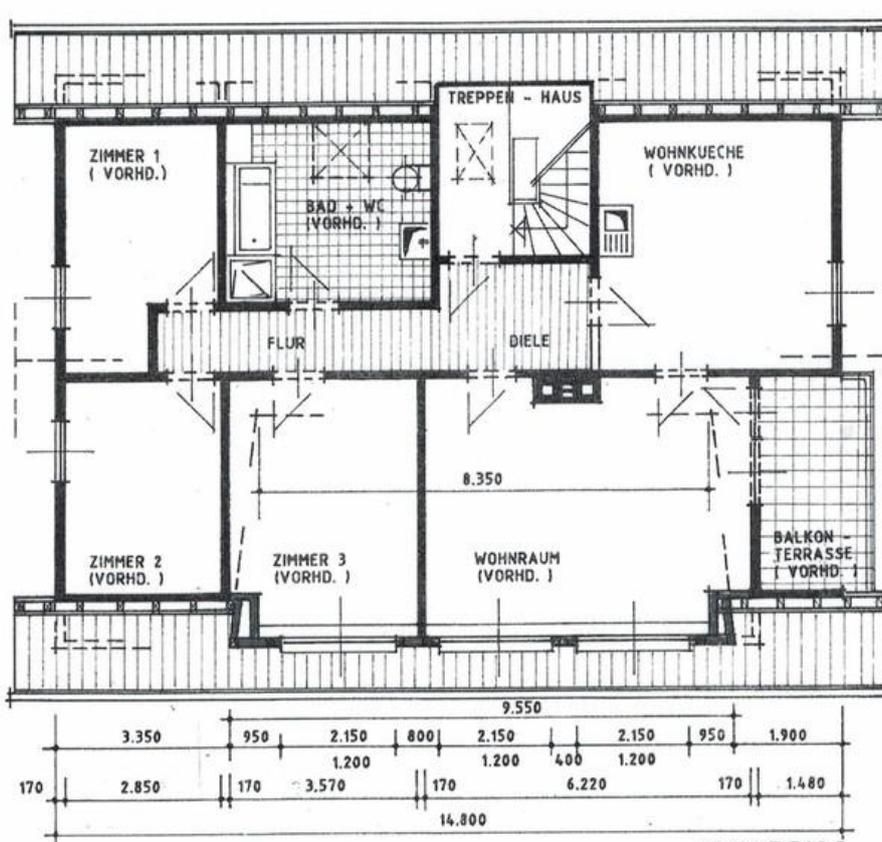


Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



FASSADENANSICHT

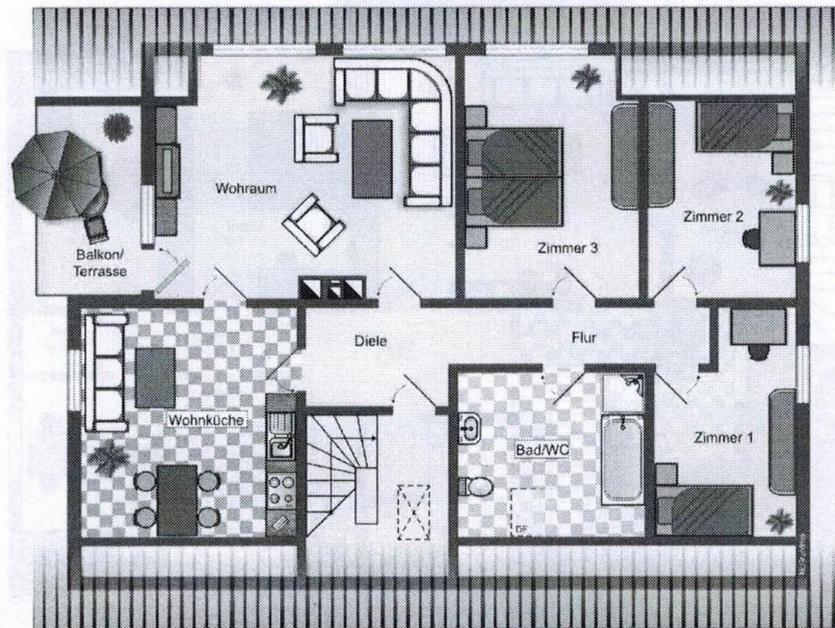


GRUNDRISS

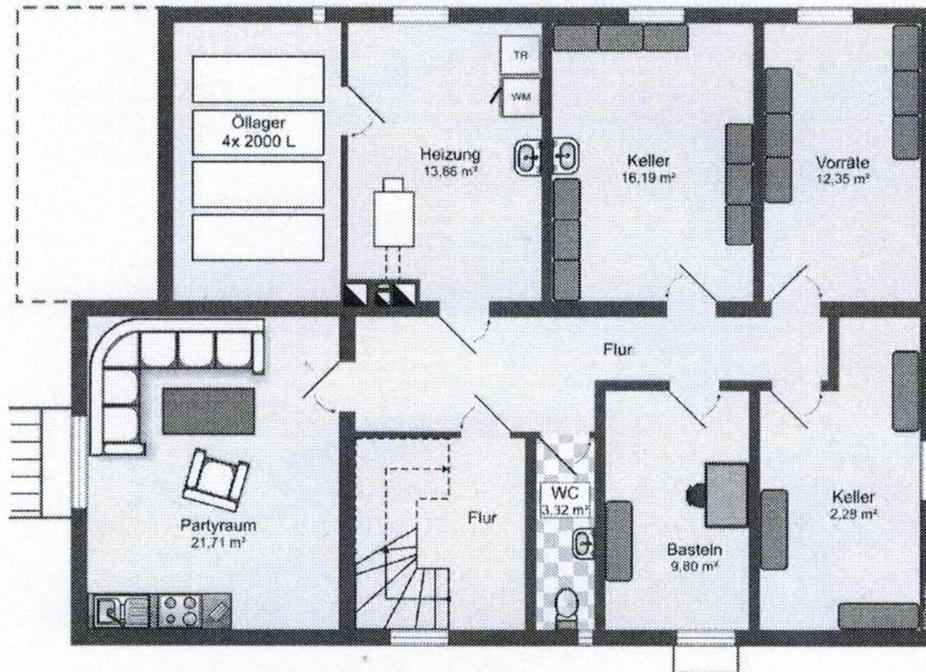
DACHWohnung

Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

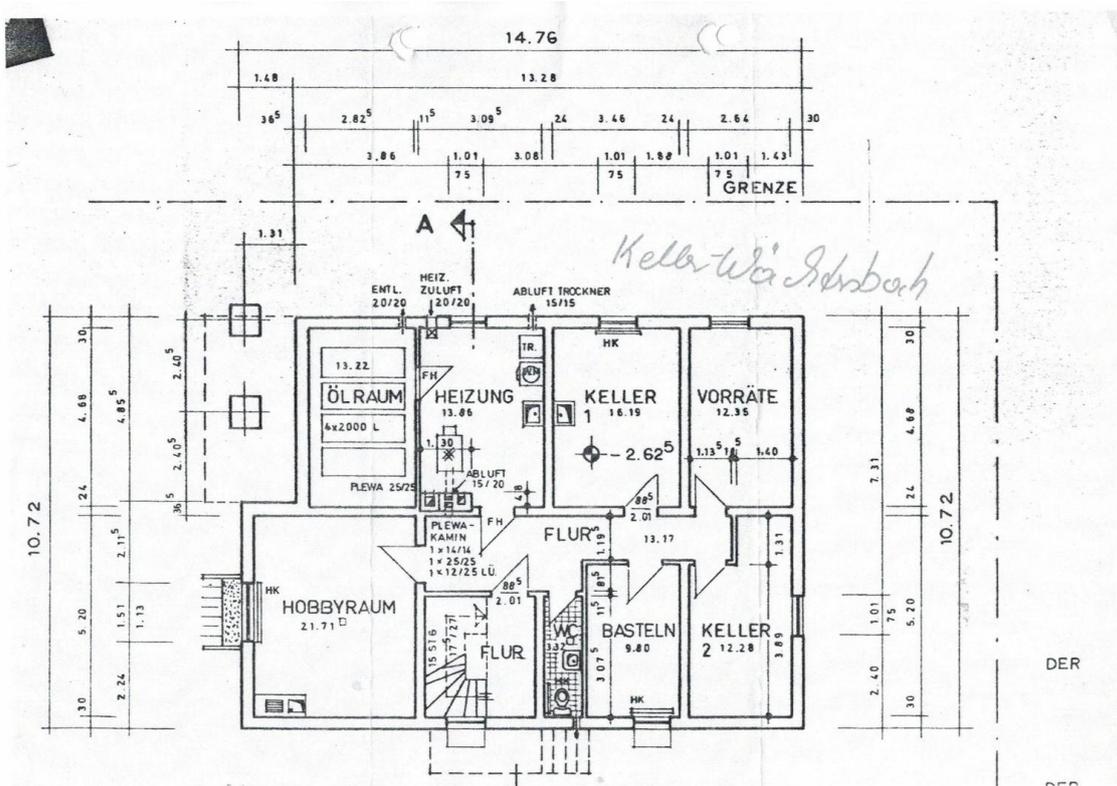


Ansicht Obergeschoss



Ansicht Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss