

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sontra

### Kernsanierter Bungalow in Aussichtslage inklusive PV-Anlage



Objekt-Nr. **OM-324086**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **464.000 €**

Ansprechpartner:  
Anne Herrig

36205 Sontra  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	723,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2025
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	6,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	163,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unseren in 2020 kern- und energetisch sanierten Bungalow in Sontra. Sontra hat nun einen Autobahnanschluss an die A44 und bietet einen hohen Freizeitwert. Vor Ort sind Nahversorger, Ärzte, Apotheke, Optiker, Baumarkt, ect. Schule bis zum Abitur und ein wunderschönes Freibad.

Das Haus selber wurde kernsaniert, alle Elektro- und -wasserleitungen erneuert, es ist durchgehend mit großformatigem Feinsteinzeug gefliest und hat überall Fußbodenheizung. Alle Wände wurden neu verputzt, tapeziert und mit Bio silikatfarbe gestrichen. Die Decken sind abgehängt, größtenteils mit LED Einbauleuchten versehen worden. Alle Innentüren wurden in Schreinerqualität erneuert. In dem Haus steckt nicht nur jeder einzelne Euro, sondern auch viel Liebe zum Detail.

So wurden beide Bäder saniert, im oberen Bad ist eine riesige Wohlfühloase mit begehbare Dusche, Badewanne, Bidet entstanden, im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Duschbad mit Wasch-WC und Sauna.

Es sind neue dreifach verglaste Fenster sowie Sonnenschutz Jalousien und elektrisch steuerbare Rollläden verbaut worden. Diese können genauso wie die vorhandene Alarmanlage über eine App gesteuert werden. Das Haus verfügt über eine 8 Kilowatt PV-Anlage mit ebenso großem Speicher, eine Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2013 und eine Entkalkungsanlage. Beide Eingangstüren sind ebenfalls neu, das untere Stockwerk kann als Einliegerwohnung geplant werden.

Die Bodenplatte sowie der Dachboden wurden mit 20 cm gedämmt, der Dachboden ist begehbar.

Die Außenanlage wurde erneuert, dabei sind drei PKW Stellplätze vor dem Haus entstanden, der Garten wurde zum Großteil neu angelegt und mit hochwertigen Pflanzen bepflanzt. Dabei wurde auch eine neue Terrasse angelegt, sie verfügt über verschiebbare Sichtschutzelemente zum Nachbarn. Im großen Wohn- Essbereich befindet sich ein Specksteinofen und bodentiefe Fenster mit Zugang zum großen Balkon mit herrlicher Aussicht ins Grüne.

Die Einbauküche verfügt über neuwertige Geräte, so z.b ein großes Induktionskochfeld.

Ein Glasfaseranschluss liegt schon im Haus.

Bei Fragen gerne schreiben. WICHTIG! Der Bedarfsausweis zur Energieeffizienz ist vor der Sanierung erstellt worden und spiegelt somit den Bedarf im unsanierten Zustand wieder. Die darin empfohlenen Sanierungen sind mittlerweile größtenteils umgesetzt.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist hochwertig.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Anwesen liegt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße, unmittelbar an einem Feldweg mit unverbaubarem Weitblick.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	119,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Aussicht aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Haupteingang mit Stellplätzen



neu angelegter Garten



Aussicht aus dem Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Beet am Haus

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Specksteinofen 8 kW



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer offen zum Wohnzimmer



Elternschlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



EBK



Bad EG

# Exposé - Galerie



begehbare Dusche EG



# Exposé - Galerie



Gästezimmer UG



Kinderzimmer UG

# Exposé - Galerie



Büro UG



Duschbad UG Wasch WC

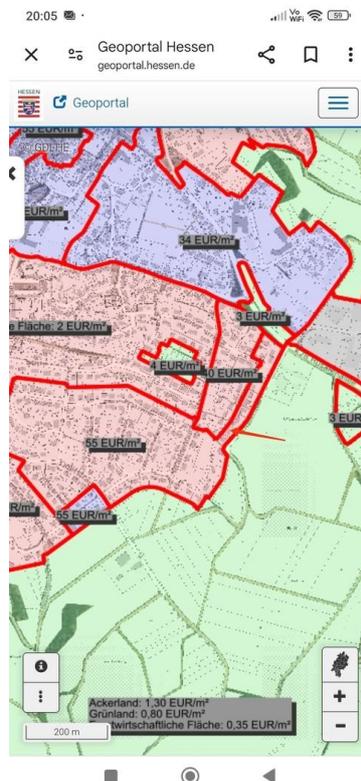
# Exposé - Galerie



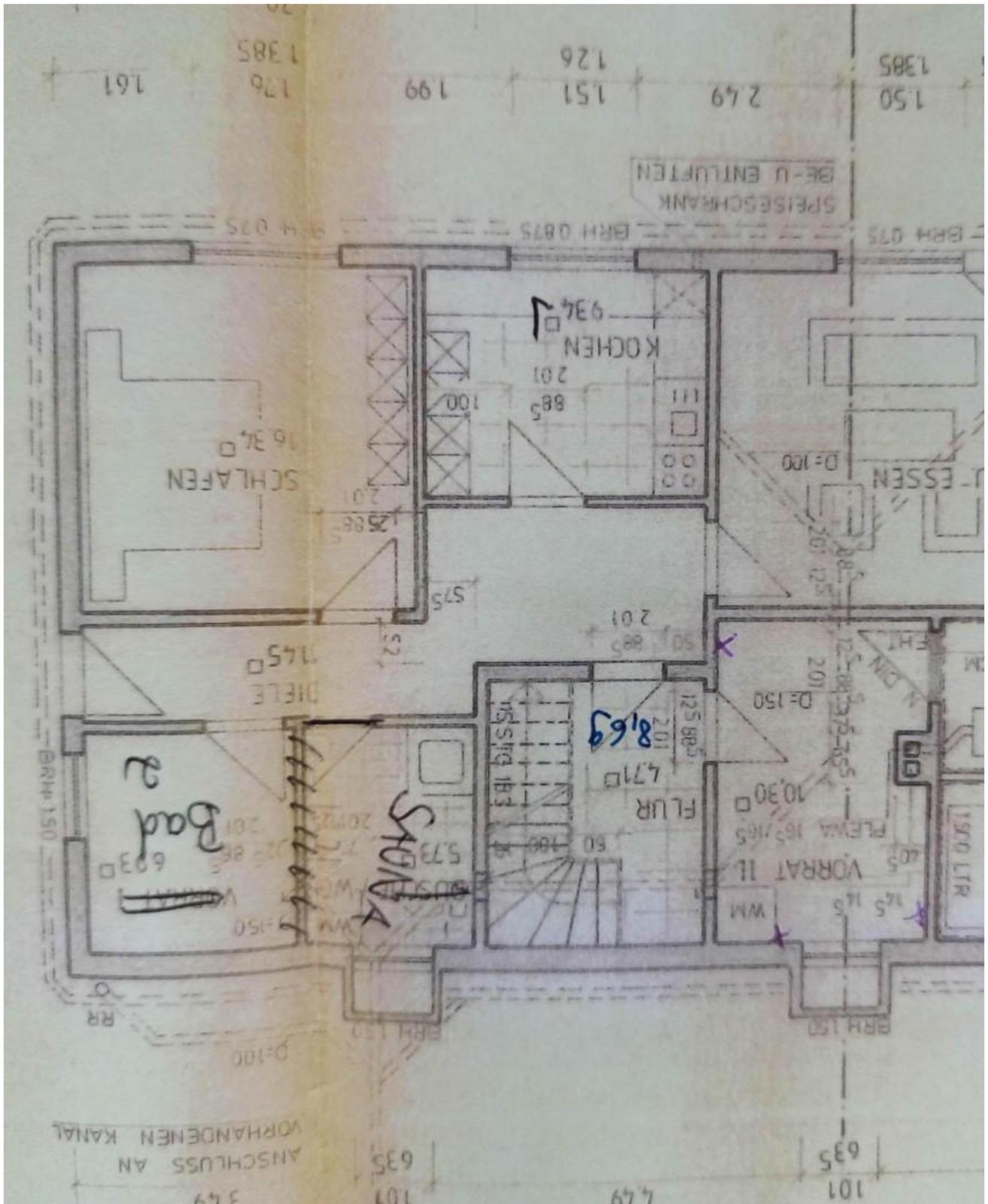
Sauna UG



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

