

Exposé

Villa in Babenhausen

**Exklusive Villa für Tierarzt, Steuerberater, Rechtsanwalt,
Hunde-oder Pferdezüchter..... Alleinlage**



Objekt-Nr. OM-325886

Villa

Verkauf: **1.099.000 €**

Ansprechpartner:
Angela Sigl
Telefon: 06078 7895001
Mobil: 0160 90137652

64832 Babenhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	7.007,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	9
Zimmer	12,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	399,91 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	147,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die luxuriöse Villa liegt perfekt ruhig mit großer Wiesenfläche am Waldrand in Alleinlage.

Exklusives Wohnen im Haupthaus, barrierefrei mit hohen Decken, großzügigen Wohnbereichen mit angrenzendem lichtdurchflutendem Wintergarten, wasserführendem Kamin, Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Bad, große tadellose Küche mit Nolte Einbauküche mit Gaggenau Geräten und Gaskochfeld. Großzügige Terrasse, mit überdachtem Grillplatz, direktem Zugang zu Stall und Wiesenflächen, Sauna im Untergeschoss.

Die Praxis, die Kanzlei im Anbau mit eigenem Eingang und Außenparkplatz mit großem Garten.

Die Eltern oder die Kinder in der exklusiven Wohnung im Dachgeschoss oder passives Einkommenspotential generieren.

Ideal für Steuerberater, Rechtsanwälte Tierärzte, Hundezüchter, Pferdehalter, Freiberufler, Ärzte...

2-geschossig angelegt, verfügt die Villa über eine gesamte Wohnfläche von 399,91 m², verteilt auf 2 Geschosse, und Anbau. 163,8 qm Wohnfläche im Haupthaus, 140 qm Wohnfläche im Anbau, 97 qm im Dachgeschoss.

Insgesamt 12 Zimmer, 4 Bäder, Gäste WC 3 Küchen, zwei Terrassen und Balkon. Drei separate Eingänge zu den Wohneinheiten sorgen für ausreichend Privatsphäre. Die weitläufigen Wiesenflächen hinter dem Haus und dem bereits vorhandenen Stallgebäude lassen Tierhaltung zu. Morgens aus dem Haus direkt zu den Pferden.

Viel Parkfläche bietet Platz für Kundenfahrzeuge, Transporter und PKW. Die Tiefgarage unter dem Haus hat Platz für Ihre Oldtimer.

Diese einzigartige Villa wird nicht lange zur Verfügung stehen, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, bevor sie weg ist.

Ausstattung

Ausstattung der Villa:

Aufteilung & Ausstattung (auszugsweise):

- Untergeschoss: Waschraum / Vorratsraum, Sauna, Heizraum, Bar, Erdgeschoss: Eingangsdiele, Flur, abgeschlossene Küche, offenes Wohnkonzept mit Wintergarten
- Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Garten. Bodentiefe Fenster, Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, Kinderzimmer, Duschbad, Arbeitszimmer, Terrasse mit Außensitz
- Dachgeschoss: Kinderzimmer, Gästezimmer, Elternschlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und Dusche, Duschbad, offene Küche mit Essbereich und Wohnbereich, Kamin, Abstellräume in den Schrägen, Dachterrasse zur Südseite
- Anbau: 4 Zimmer, Küche, Badezimmer, Außenstellplatz
- Garten & Außenanlagen: Das groß angelegte Grundstück profitiert dank seiner Lage von einer ganztägigen Sonneneinstrahlung. Wiesenfläche für Tierhaltung ist ausreichend. Stallgebäude und Holz Haus sind vorhanden. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und mit Gatterzäunen unterteilt. Brunnenanlage zur Wasserversorgung vorhanden.

Terrasse | überdachter Außensitz mit Barbecue | Massives Holzhaus, eingerichtet | Außenpool möglich, | angelegter Garten | Gartenhaus | 6 Außenstellplätze

•Weitere Ausstattung:

Zentralheizung mit Gas 1996, Flüssiggastank

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Diese einmalige Lage mit diesen Möglichkeiten finden Sie kein zweites Mal.

Die gute Verkehrsanbindung zentral im Rhein-Main Gebiet, Zubringer B 26, direkte Zufahrt zur A3, S-Bahn Anbindung nach Frankfurt von Jügesheim. Die Dinge des täglichen Bedarfs zur Fuß erreichbar...

Lage

Die Villa befindet sich am Waldrand von Babenhausen mit viel Grün- und Weidefläche fast in Alleinlage. Das Grundstück liegt in ebener Südlage. 15 Fahrminuten zur B 26 und fußläufig zu den Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärztehaus.. Bushaltestellen und Bahnhof. in 10 Gehminuten.

Die Gemeinde Babenhausen mit 17600 Einwohnern liegt im Rhein-Main Einzugsgebiet. Der Verwaltungsmittelpunkt der Gemeinde befindet sich in Babenhausen.

Die Stadt zeichnet sich vor allem durch ein reges Vereinsleben aus, an dem sich der Großteil der Bevölkerung beteiligt.

Das Leben in Babenhausen wird durch zahlreiche sportliche und kulturelle Veranstaltungen, vor allem durch die Initiative der Babenhäuser Vereine bereichert. Großereignisse sind dabei jeweils an Fastnacht der Rosenmontagsball in der Stadthalle, der Fastnachtsumzug am Dienstag und am Wochenende zum 1. Advent der romantische Weihnachtsmarkt mit zahlreichen Ausstellern rund um das historische Schloss. Der Autozulieferer Continental ist der größte Arbeitgeber in Babenhausen und im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Das Werk gehört zum Geschäftsbereich Continental Automotive GmbH. Weit über Babenhausen hinaus bekannt sind die Erzeugnisse der Lässig GmbH. Das mittelständische Familienunternehmen mit etwa 80 Mitarbeitern entwickelt und vertreibt Produkte für Familien mit Klein- und Schulkindern, unter anderem Wickeltaschen und Wickelrucksäcke. Mehrere Unternehmen betreiben Sand- und Kiesabbau.

Zu bieten hat Babenhausen ein waldriches gut ausgebautes Radwegenetz, Wanderwege des Naturparks Bergstraße-Odenwald, das erneuerte Erlebnisfreibad und für Jugendliche und Kinder und zahlreiche Kinderspielplätze. Ehrenamtliches Engagement hat bei uns noch einen hohen Stellenwert. Mehr Informationen unter www.babenhausen.de

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Anbau

Exposé - Galerie



Gesamtgrundstück



Grünfläche hinter der Villa

Exposé - Galerie



Terrasse mit Wintergarten



Exposé - Galerie



Einfahrt

Exposé - Galerie



Unterteilte Wiesenflächen



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Eingang



Flur



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wintergarten



Nolte Küche mit Gaggenau Gerät

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

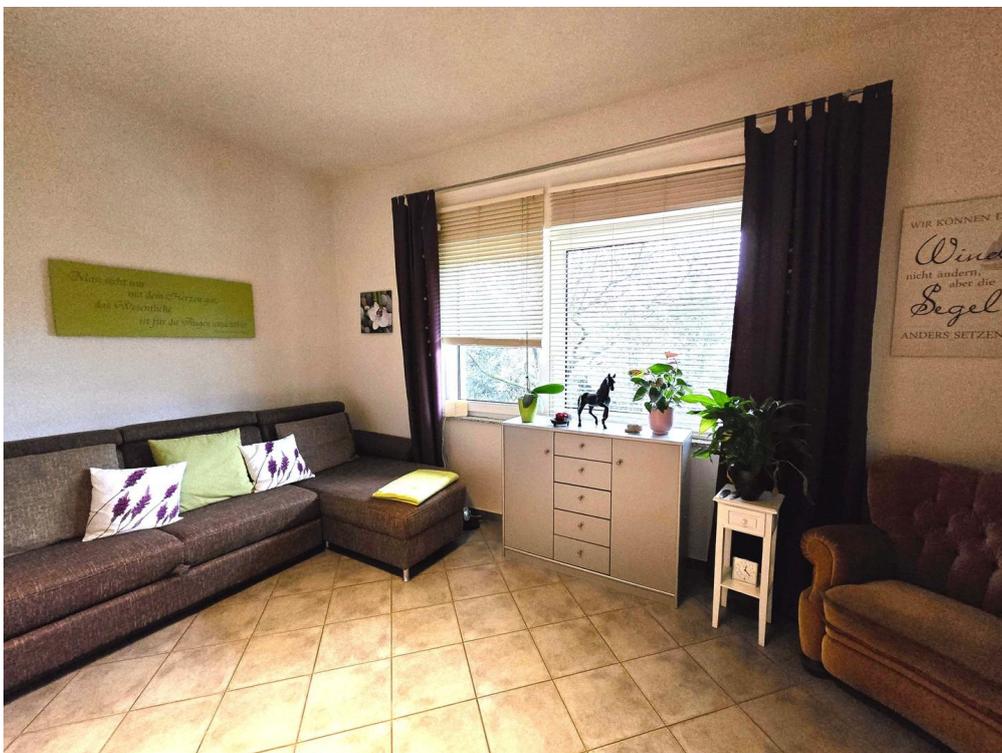


Vollbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Arbeitszimmer

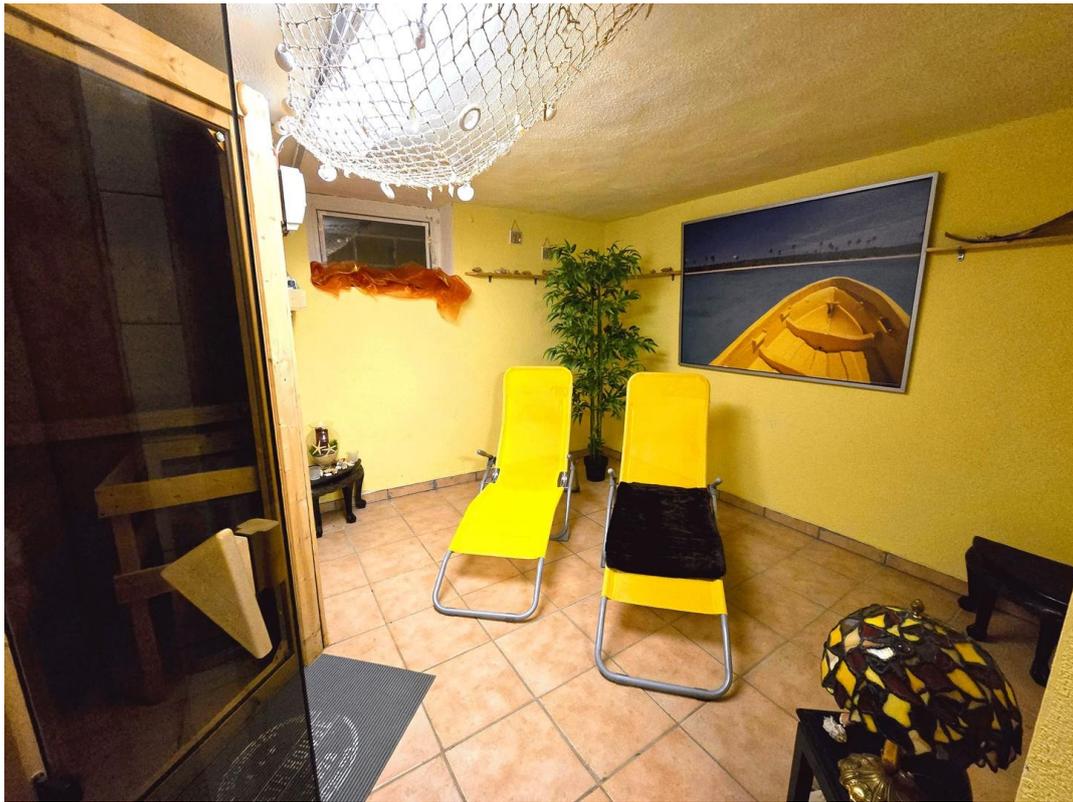
Exposé - Galerie



Sauna



Exposé - Galerie



Dachgeschosswohnung

Exposé - Galerie



Flur



gemütlicher Kaminofen

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer 1 DG

Exposé - Galerie

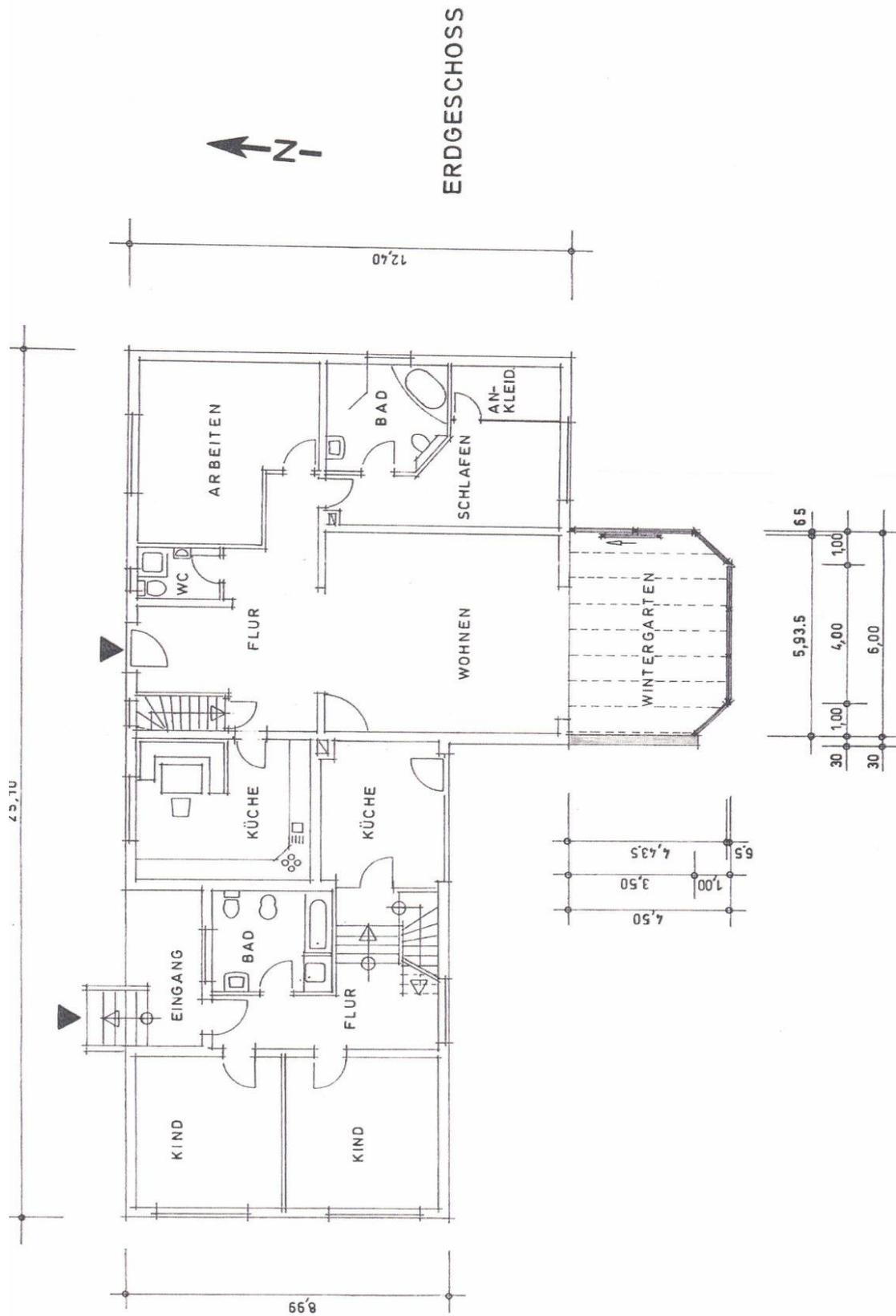


Schlafzimmer 2 DG

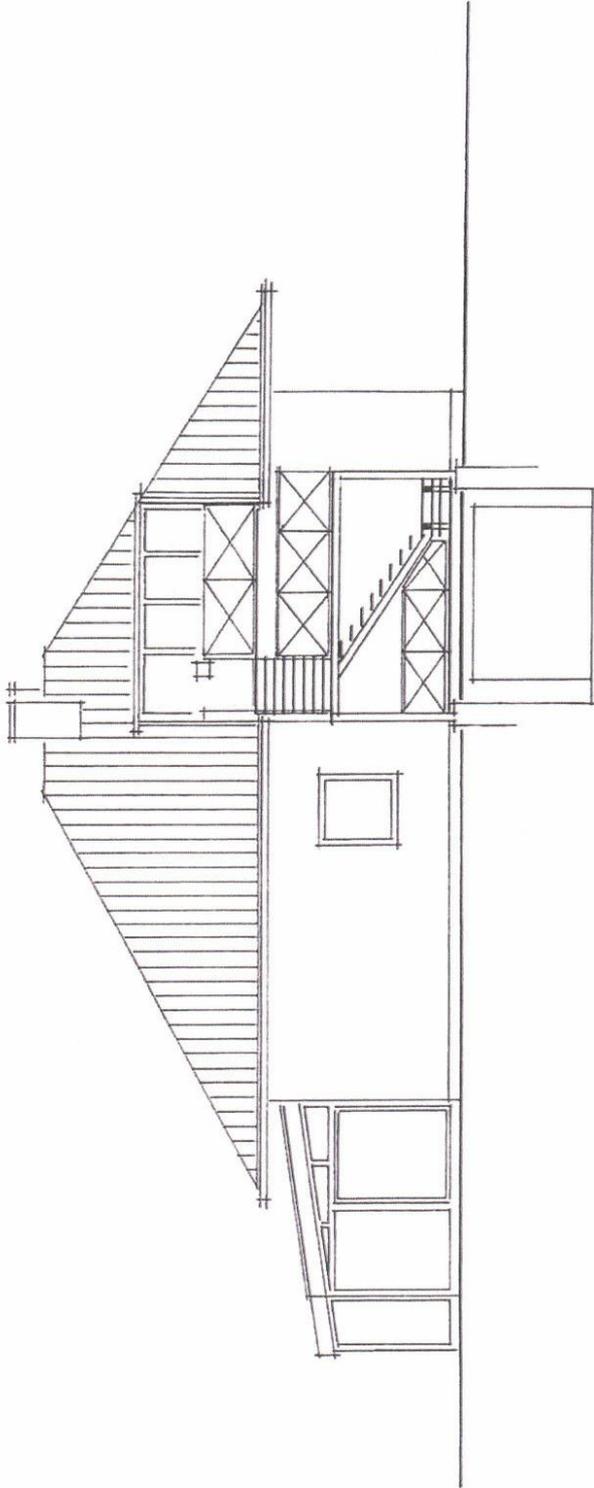


Dachterrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



OSTANSICHT

Exposé - Grundrisse

