

VERKAUFT – Großzügiges Einfamilienhaus mit Garage in ruhiger Wohnlage

63674 Altenstadt, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2931854



Wohnfläche ca.: **225 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **689.000 EUR**



VERKAUFT – Großzügiges Einfamilienhaus mit Garage in ruhiger Wohnlage

Objekt ID	2931854
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Lindheim) 63674 Altstadt
Wohnfläche ca.	225 m ²
Grundstück ca.	613 m ²
Nutzfläche ca.	136 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	2003
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Parkettboden, Tageslichtbad
Käuferprovision	2,50 % inkl. MwSt. Es wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe geschlossen.
Kaufpreis	689.000 EUR



Objektbeschreibung

Das großzügige Einfamilienwohnhaus mit Garage liegt an einer ruhigen Wohnstraße im Ortsteil Lindheim der Gemeinde Altenstadt. Die Immobilie wurde 2003 in Massivbauweise auf einem 613 m² großen Grundstück errichtet und überzeugt mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung auf rund 225 m² Wohnfläche. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten.

Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück der Immobilie – der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Gartenterrasse. Der vorhandene Kaminofen dient als gemütliche Wärmequelle und trägt zudem zur Senkung der Heizkosten bei. In der angrenzenden Küche ist eine moderne Einbauküche mit Elektrogeräten verbaut, die ausreichend Platz bietet, um die eigenen Kochkünste unter Beweis zu stellen. Die beiden Erker verleihen der Immobilie einen einzigartigen Charme und sorgen durch große Fensterfronten für mehr Lichteinfall in den Essbereichen. Alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind über die offen gestaltete Diele mit Garderobennische zu erreichen. Ein Schlafzimmer sowie ein Gäste-Bad runden das Platzangebot im Erdgeschoss gelungen ab. Das Gäste-Bad verfügt über eine Dampfdusche, ein WC, Pissoir, einen Waschtisch sowie Handtuchheizkörper.

Das Obergeschoss ist über eine Stahltreppe mit Edelstahlgeländer zu erreichen. Die Holzstufen wurden mit einer edlen Granitbeschichtung versehen, die in ihrer Eigenschaft härter und widerstandsfähiger ist. Im Obergeschoss stehen Ihnen vier Zimmer sowie ein Tageslichtbad zur Verfügung. Letzteres ist mit einer Badewanne, Dusche, einem Doppelwaschtisch, WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Zwei Schlafzimmer verfügen über eine Multi-Split-Klimaanlage der Marke Mitsubishi Heavy Industries und haben einen Zugang zum Balkon mit südwestlicher Ausrichtung. Stauraum bietet der Dachboden mit rund 49 m² Nutzfläche, der über den Flur zu erreichen ist.

Das Kellergeschoss ist vollständig ausgebaut und auch über eine Kelleraußentreppe zugänglich. Hier befinden sich ein großer Hobbyraum mit rund 30 m² Nutzfläche, zwei Zimmer (davon eins mit Küchenanschlüssen), ein Duschbad sowie ein Heizungs- und Abstellraum. Die am zentralen Wasseranschluss installierte Entkalkungsanlage der Marke Eckstein sorgt für kalkfreies Wasser im gesamten Haushalt.

Neben dem Stellplatz in der Garage mit elektrischem Sektionaltor stehen Ihnen im gepflasterten Hofbereich fünf weitere Stellplätze zur Verfügung. Fahrräder finden im rückwärtig angrenzenden Unterstand und Gartengeräte im Gartenhaus ihren Platz. Eine angemessene, überdachte Lagerfläche für Kaminholz steht ebenfalls bereit. Für die Versorgung der Waschmaschine und der WCs wurde eine 8.000 Liter Regenwasserzisterne mit entsprechendem Filter und für die Bewässerung der Grünflächen eine 4.000 Liter Zisterne installiert. Der Garten ist pflegeleicht angelegt, rundum eingefriedet und bietet für Kinder reichlich Platz zum Spielen. Die rückwärtig gepflasterte Fläche eignet sich ideal zum Aufstellen eines Gartenpools. Zwei Kirschbäume, mehrere Weinreben sowie Erd- und Himbeersträucher bieten im Sommer viele Leckereien.

Die Einbauküche inkl. der Elektrogeräte, die Garderobenmöbel, sämtliche Plissees, Doppelrollos, Gardinen sowie Fliegengitter sind Bestandteil des Kaufpreises. Weiteres Inventar kann bei Bedarf ebenfalls übernommen werden. Die Immobilie wird eigengenutzt und ist nach Absprache, voraussichtlich ab Juni 2023, bezugsfrei.

>> Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage unser ausführliches Exposé mit näheren Informationen und Link zum virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.



Sonstiges

Bei Fragen zur Finanzierung der Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept zu den günstigsten Konditionen von über 500 Darlehensgebern.

Hinweis: Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich darum, von Direktkontakten abzusehen und die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren. Gerne dürfen Sie sich mit der Lage der Immobilie vertraut machen, betreten Sie dennoch bitte nicht ohne uns das Grundstück.

Die weitergegebenen Objektinformationen stammen vom Auftraggeber bzw. von Dritten. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Immobilienangebote erfolgen freibleibend und unverbindlich.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.11.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2003
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Die Gemeinde Altenstadt mit rund 12.500 Einwohnern liegt im hessischen Wetteraukreis und gliedert sich in acht Ortsteile. Die Gemeinde besticht durch seine idyllische Lage und der guten Verkehrsanbindung an Frankfurt/Main sowie dem Rhein-Main-Ballungsraum. Altenstadt verfügt über ein vielfältiges Freizeitangebot, wie beispielsweise einen Golfplatz, Tennisclub, einen Angelteich und mehrere Reitsportanlagen.

Die Immobilie liegt im Ortsteil Lindheim an einer ruhigen Anliegerstraße. Der Wohnort eignet sich ideal für Familien und Pendler. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein Spiel- und Sportplatz, ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind vor Ort und fußläufig binnen weniger Minuten zu erreichen.

Anschluss an den ÖPNV besteht über den nahegelegenen Bahnhof (ca. 190 m entfernt) sowie über eine Bushaltestelle (in ca. 350 m). Über die gute Anbindung an die Bundesstraße 521 (ca. 850 m) und die Autobahn 45 (ca. 1,5 km) sind umliegende Städte wie Hanau, Gießen oder Frankfurt am Main schnell erreicht. Der Frankfurter Flughafen als größter deutscher Verkehrsflughafen ist innerhalb von rund 35 Autominuten erreichbar.





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild

