

EXPOSÉ

Gelnhausen: Großzügiges 1-2 Familienhaus mit Garage, Garten und Ausbaureserve+++



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
 Adresse: 63571 Gelnhausen-Haitz
 Baujahr: 1966
 Zimmerzahl: 7
 Wohnfläche (ca.): 165 m²
 Gesamtfläche (ca.): 196 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 565 m²
 Sonstige Fläche (ca.): 25 m²
 Anzahl Garage / Stellplatz: 3

**Kaufpreis
 € 458.000,-**

AS Immobilien, Burkhard Schmitt, Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Sauerbornstr. 7, 63619 Bad Orb - Telefon: 0 60 52/12 30
 info@as-immobilien.com / www.AS-Immobilien.com

> Einfamilienhaus
> Gelnhausen-Haitz
> 7 Zimmer

> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023775



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	63571 Gelnhausen-Haitz - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1966
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	165 m ²
Gesamtfläche (ca.)	196 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	565 m ²
Sonstige Fläche (ca.)	25 m ²
Kaufpreis	458.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	3
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	2010
Unterkellert	ja
Badezimmer	2
Befuerung	Öl
Keller (ca.)	6 m ²
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2,975 % (inkl. MwSt.) jede Partei

Objektbeschreibung:

Viel Platz für Familie, Mehrgenerationen oder Wohnen und Arbeiten
Dieses massiv gebaute Wohnhaus in ruhiger Wohnlage von Gelnhausen-Haitz bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder als Wohnhaus mit separatem Bereich für Homeoffice oder Gäste - hier stehen Ihnen zahlreiche Optionen offen. Auf drei Ebenen erwarten Sie insgesamt 7 Zimmer, Küche, 3 Bäder, Balkon, eine großzügige Terrasse, Garage sowie weitere praktische Nutzflächen. Das Haus befindet sich auf einem schönen Grundstück mit Garten und bietet zusätzlich interessantes Entwicklungspotenzial. Zusätzliche Chance Optional besteht die Möglichkeit, das direkt angrenzende Baugrundstück mit ca. 570 m² zusätzlich zu erwerben. Dadurch eröffnen sich weitere Perspektiven - beispielsweise für eine Grundstückserweiterung, einen Neubau oder als langfristige Investition. Kurzfristig verfügbar Das Haus wird derzeit geräumt und kann nach Absprache auch kurzfristig übernommen werden. Energieausweis Endenergiebedarf: 294,5 kWh/(m²-a) Energieträger: Öl Wärmeerzeuger: Baujahr 2010 Wann möchten Sie besichtigen ?

Ausstattung:

Kellergeschoss ' 2 Zimmer ' Flur ' Dusche/WC ' Heizungsraum '

Keller-/Wasch- und Trockenraum ' große, ebenerdig erreichbare Terrasse ' separater Zugang direkt vom Hof Diese Ebene eignet sich ideal als Gästetrakt, Bürobereich, Kinderzimmer oder Platz für Ihr Hobby. Erdgeschoss Der Hauptwohnbereich verfügt über ca. 85 m² Wohnfläche auf einer Ebene und umfasst: -3 Zimmer -Küche -Badezimmer -Flur -Balkon -großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit ca. 40 m² Besonders attraktiv ist die direkt von der Küche zugängliche Sonnenterrasse - ein idealer Platz für gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Dachgeschoss -2 ausgebaute Zimmer -Flur -Badezimmer -großer Dachbodenraum als Ausbaureserve Ausstattung -massive Bauweise -Satteldach mit Ziegeldeckung -Holzfenster mit Isolierverglasung -Öl-Zentralheizung -Buderus-Wärmeerzeuger (Baujahr 2012) -massive Treppen mit Steinbelag -Kunststoff-Haustür -Garage direkt am Haus -weitere Stellplätze vor der Garage -Garten Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Altersbedingte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind einzuplanen. Gleichzeitig bietet die Immobilie eine solide Basis und kann mit überschaubarem Aufwand bezogen und anschließend Schritt für Schritt modernisiert werden.

Lagebeschreibung:

Großzügiges 1-2 Familienhaus mit Garage, Garten und Ausbaureserve in ruhiger Wohnlage von Gelnhausen-Haitz Attraktive Wohnlage in Gelnhausen-Haitz Gelnhausen-Haitz verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bankdienstleistungen, Gastronomie, Kindergarten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort oder sind schnell erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: ' Bahnhof Gelnhausen-Haitz mit direkter Bahnverbindung Richtung Frankfurt und Fulda in wenigen Gehminuten erreichbar ' Autobahnanschluss A66 Gelnhausen-Ost nur ca. 4 km entfernt ' schnelle Erreichbarkeit des gesamten Rhein-Main-Gebiets, unter anderem Frankfurt, Hanau, Offenbach und Aschaffenburg ' gute Busverbindungen Die historische Barbarossastadt Gelnhausen bietet darüber hinaus eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Kliniken, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreichen Freizeit- und Kulturangeboten.

Sonstiges:

Sie finden unser Büro im Herzen der Kurstadt Bad Orb in der Sauerbornstr. 7 am Kurpark / Salinenplatz im Ärztehaus Domus Medicus. GELDWÄSCHEGESETZ (GWG): Als Makler sind wir verpflichtet, den Anforderungen des Geldwäschegesetzes nachzukommen. Bitte helfen Sie uns, den gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen und nennen mit der Anfrage folgende Kontaktdaten: Name, Vorname, vollständige Anschrift, Telefonnummer und/oder E-Mail-Adresse. Senden Sie einfach Ihre Anfrage per E-Mail. MAKLERCOURTAGE: Für unsere Bemühungen berechnen wir Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Nettoverkaufspreises inkl. MwSt. Diese ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und fällig und jeweils durch

- > Einfamilienhaus
- > Gelnhausen-Haitz
- > 7 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023775



den KÄUFER und VERKÄUFER zu zahlen. Sämtliche Angaben zum Verkaufsobjekt stammen vom Verkäufer. Für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb keine Haftung übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Durch die Nutzung der nachgewiesenen Daten und Angaben, bzw. durch die Aufnahme von Verhandlungen mit uns oder mit dem Verkäufer, erkennen Sie unseren Courtageanspruch ausdrücklich und unwiderruflich an. +++
BESICHTIGUNGEN: Sind über unser Büro zu vereinbaren und gemeinsam mit uns möglich. Verhandlungen führen Sie bitte nur mit uns. Wir nehmen uns Zeit für Sie und stehen gerne für weitere Informationen und Objektbesichtigung zur Verfügung.
VERBRAUCHER-WIDERRUFSBELEHRUNG Gerne werden wir sofort für Sie tätig. Bitte bestätigen Sie uns deshalb den Erhalt der Widerrufsbelehrung. +++ Sie sind Eigentümer und denken an den Verkauf Ihrer Immobilie? Sprechen wir darüber! Kostenfreie Beratung. Persönlich. Vertraulich. AS Immobilien Bad Orb, Burkhard Schmitt - Verkauf - Vermietung - Verwaltung - seit 1989 www.AS-Immobilien.com

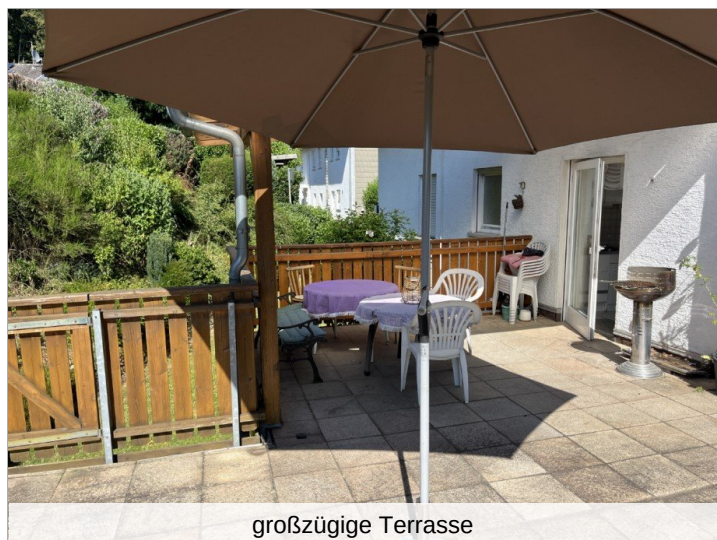
Objektbilder:



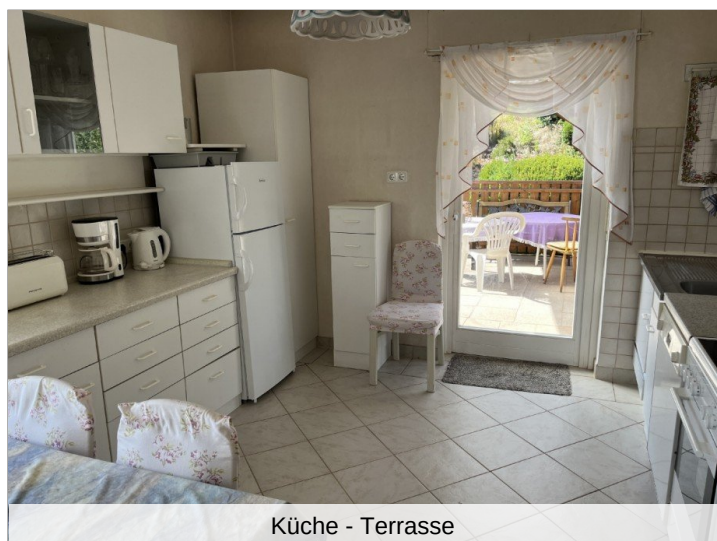
Hausansicht Garage



Hausansicht-Terrasse



großzügige Terrasse



Küche - Terrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gelnhausen-Haitz
- > 7 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023775



Bad



Bad



Flur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gelnhausen-Haitz
- > 7 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023775



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gelnhausen-Haitz
- > 7 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023775



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gelnhausen-Haitz
- > 7 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023775



Erdgeschoss



Grundriss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gelnhausen-Haitz
- > 7 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023775



Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

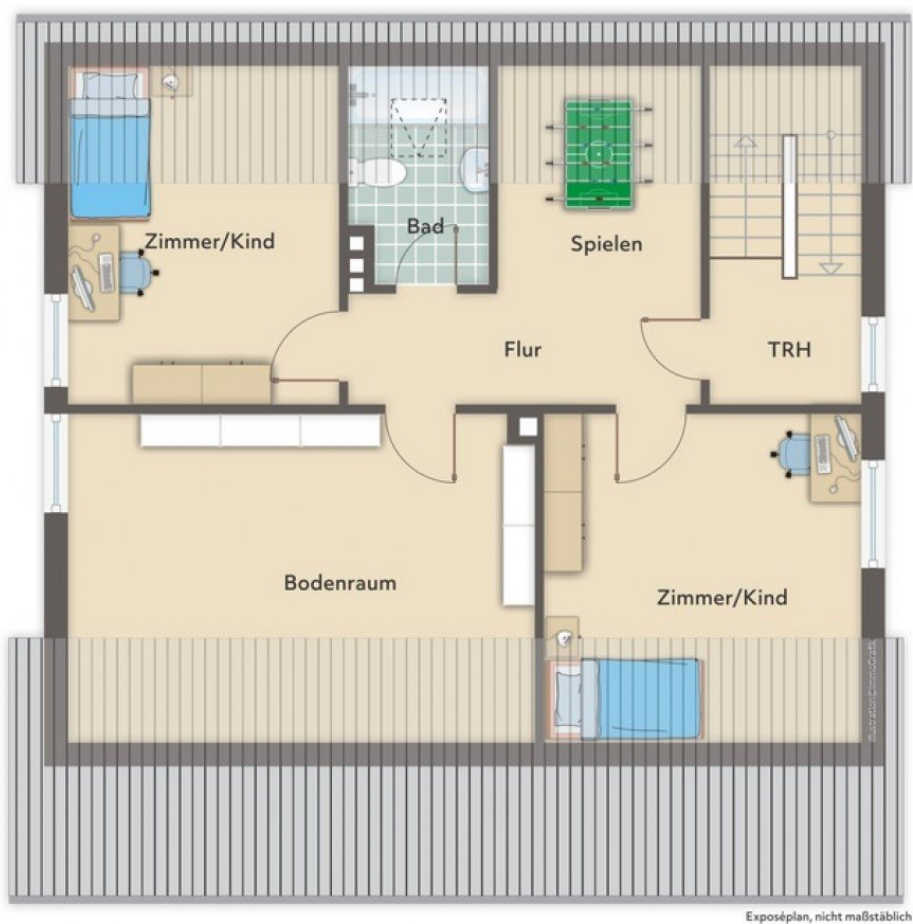
Grundriss

- > Einfamilienhaus
- > Gelnhausen-Haitz
- > 7 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023775



Dachgeschoss



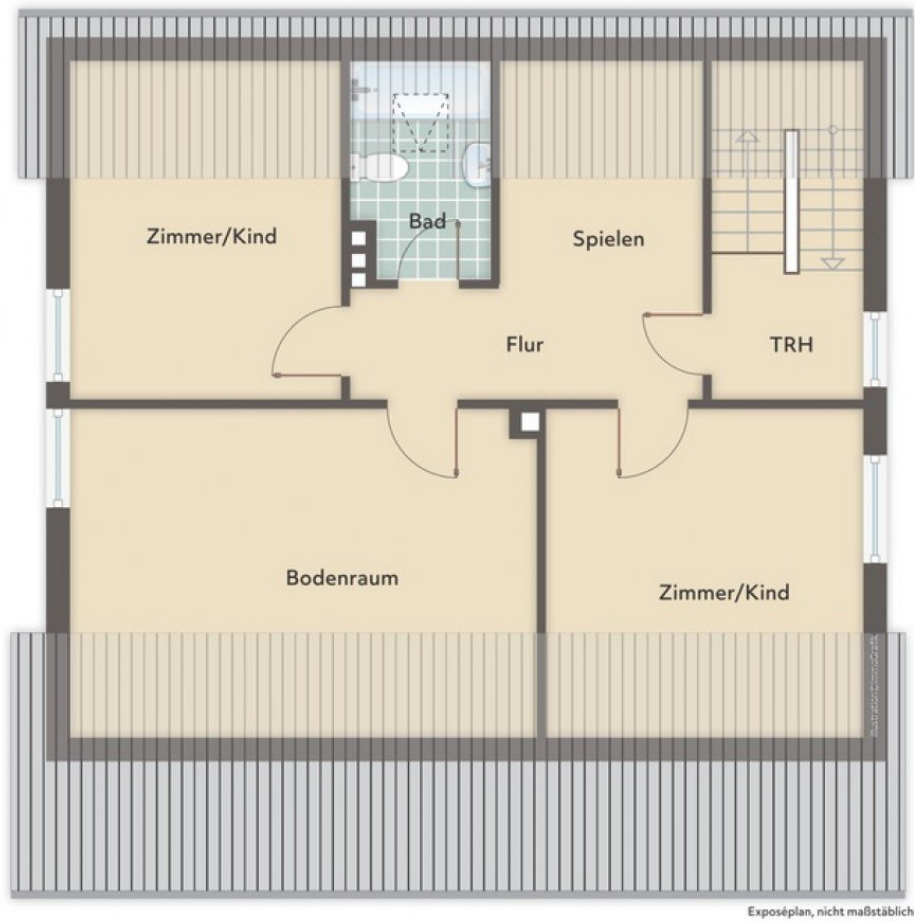
Grundriss

- > Einfamilienhaus
- > Gelnhausen-Haitz
- > 7 Zimmer

- > 165 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023775



Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 165 m² Wohnfläche
- > Gelnhäusen-Haitz
- > Objektnummer: 1001023775
- > 7 Zimmer



Ansprechpartner:



AS Immobilien Inh. Burkhard Schmitt

Telefon: 06052/1230
E-Mail: info@AS-Immobilien.com

Firmendaten:

AS Immobilien Bad Orb
Inhaber Burkhard Schmitt
Immobilienwirt Dipl. (DIA)
Fachwirt Immobilienwirtschaft (IHK)
Sauerbornstr. 7
63619 Bad Orb

Telefon: +49 (0) 60 52 / 12 30
Fax: +49 (0) 60 52 / 90 96 20
E-Mail: info@as-immobilien.com
Internet: www.AS-Immobilien.com

Ihre Notizen:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.