

Einfamilienhaus in Babenhausen

WRS Immobilien - Babenhausen - Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit Doppelgarage



Objekt-Nr. 1833
Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Stumpp
Telefon: 06101 5195745

64832 Babenhausen
Hessen

Baujahr	1989	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.434,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	316,77 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Zweifamilienhaus (auch als Einfamilienhaus nutzbar) mit hälftiger Unterkellerung aus dem Jahre 1956 in Massivbauweise errichtet, nebst Doppelgarage.

Das fiktive Baujahr beträgt 1989

Die befestigten Flächen sind gepflastert, die Außenanlagen wurden unter Verwendung von Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen angelegt. Das freistehende Objekt vermittelt durch sein Walmdach einen individuellen Charakter. Es verfügt über eine angenehme

große Terrasse, mit einem einladenden Treppenabgang in den Gartenbereich.

Die Erdgeschoseinheit verfügt über großzügige 178,35 m² Wohnfläche. Die zweite Wohneinheit erstreckt sich auf das Obergeschoss und Dachgeschoss, mit einer Gesamtfläche von 138,41 m².

Bis dato wurde das Objekt als Einfamilienhaus genutzt.

Ausstattung

Das Objekt verfügt über eine Zentralheizung (Öl) mit zentraler Warmwasseraufbereitung.

Die Wände sind verputzt und gestrichen und verfügen teilweise über Stuckverzierungen.

Für die Böden wurden Fliesen und Laminatböden ausgewählt.

Weiterhin verfügt das Objekt über Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung und manuelle und teilweise elektrische Rollläden.

Im Treppenhaus ist eine Holzterasse verbaut.

Sanitärausstattung:

EG: Gäste-WC, Badezimmer mit Wanne, bodengleicher Dusche, WC und zwei Waschbecken

OG: Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC

Das Obergeschoss verfügt über einen Balkon.

Garten:

Gartenhütte

Kinderpool mit Rutsche

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

Fassade 2002

Fenster 2002

Dach 2002, 2011

Bodenbeläge 2002,2010,2015

Innentüren 2002

Sanitär 2002

Heizung 1988, 2002

Elektroinstallation ergänzt 2002

Es besteht ein Renovierungsbedarf im Bereich der Terrasse . Dieses Merkmal wurde mit einem Abschlag von 5.000,00 € bewertet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt in Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner HausVorteil Service GmbH.

Lage

Babenhausen ist eine Stadt im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg im Rhein-Main-Gebiet. Die Stadt liegt circa 34 km südöstlich von Frankfurt am Main.

Die Stadt liegt in der Flugsandebene nördlich des Odenwaldes. Die Kernstadt liegt auf 124 m ü. NHN an der Gersprenz, die in mehreren Armen das Stadtgebiet durchfließt. Babenhausen ist eine der waldreichsten Gemeinden Südhessens. Das Umland wird zum Großteil ackerbaulich genutzt, u. a. werden Spargel und Mais angebaut. Um die Stadt verteilen sich mehrere Kiesgruben.

Babenhausen liegt an der Deutschen Fachwerkstraße. In der Gemarkung der Stadt liegt auch die Wüstung Altdorf.

Babenhausen grenzt im Norden an die Städte Rodgau und Seligenstadt sowie die Gemeinde Mainhausen (alle Kreis Offenbach), im Osten an die Märkte Stockstadt am Main und Großostheim (beide Landkreis Aschaffenburg), im Süden an die Gemeinde Schaafheim und die Stadt Groß-Umstadt sowie im Westen an die Gemeinden Münster (Hessen) und Eppertshausen (alle im Landkreis Darmstadt-Dieburg).

Historisch liegt Babenhausen am Kreuzungspunkt von drei alten Handelsstraßen, den Verbindungen Odenwald–Frankfurt, Franken–Frankfurt und Darmstadt–Aschaffenburg. Babenhausen liegt an der Bundesstraße 26. Die Deutsche Fachwerkstraße führt durch Babenhausen.

Den Bahnhof Babenhausen (Hessen) erhielt die Stadt 1858, als die Hessische Ludwigsbahn die Rhein-Main-Bahn eröffnete. Babenhausen lag im Abschnitt der Strecke zwischen Darmstadt Ludwigsbahnhof (heute: Darmstadt Hauptbahnhof) und Aschaffenburg Hauptbahnhof. Zwanzig Jahre später wurde Babenhausen Kreuzungsbahnhof mit der Odenwaldbahn, deren Streckenast Babenhausen–Eberbach 1870 und 1882 im Abschnitt Babenhausen–Hanau Ost (heute: Hanau Hauptbahnhof) in Betrieb ging. In den 1920er Jahren begannen wegen ansteigenden Straßenverkehrs große Umbaumaßnahmen am Bahnhof: Die Gleise wurden fünf Meter höher auf einen Damm gelegt, die Bahnübergänge an der Aschaffener und an der Darmstädter Straße geschlossen. Direkt neben dem Empfangsgebäude wurde eine Unterführung zur heutigen B 26 gebaut. Die Arbeiten wurden 1928/1929 abgeschlossen. Das Bahnhofsumfeld wurde 2014–2016 im Zuge eines Stadtumbauprojektes neu gestaltet, eine Fußgängerunterführung hergestellt und

Barrierefreiheit hergestellt. Der Bahnhof verfügt über zwei Park&Ride Anlagen im Norden und Süden sowie überdachte Radabstellflächen und abschließbare Fahrradboxen.

Zusätzlich befindet sich am Bahnhof ein wichtiger Knotenpunkt des regionalen Busverkehrs. Im Zuge des Stadumbaues wurden die Haltestellen auf den Bahnhofsvorplatz verlagert.

Courtage

3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer

Hinweis: Dieses Angebot ist für Kunden provisionspflichtig. Für den Nachweis bzw. die Vermittlung sind an

die WRS REAL ESTATE GROUP Inc. - WRS Immobilien in Abhängigkeit von dem beurkundeten Kaufpreis 3,57 % Provision

inkl. 19% Mehrwertsteuer, berechnet vom Gesamtkaufpreis bzw. vom zugrunde liegenden Gesamtgeschäftswert, zu zahlen. Die Provision ist verdient und zahlbar bei Vertragsabschluss.

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte verpflichtet Sie zur Zahlung der Provision.

Der Verkäufer zahlt eine Provision in gleicher Höhe - 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer.

Die in diesen Angebotsunterlagen ausgewiesenen Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen wird die WRS REAL ESTATE GROUP Inc. - WRS Immobilien keine Haftung übernehmen

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	337,60 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



WRS Immobilien - 2. Badezimmer

Exposé - Galerie



WRS Immobilien - Rückseite



WRS Immobilien - Esszimmer



WRS Immobilien - Küche - Bild

Exposé - Galerie



WRS Immobilien - Bad - Waschti



WRS Immobilien - Bad - bodenti



WRS Immobilien - Küche - Bild

Exposé - Galerie



WRS Immobilien - Hauseingang



WRS Immobilien - Blick in den



WRS Immobilien - Zimmer

Exposé - Galerie



WRS Immobilien - Gästezimmer -



WRS Immobilien - Gästezimmer -

Exposé - Galerie



WRS Immobilien - Hausrückseite



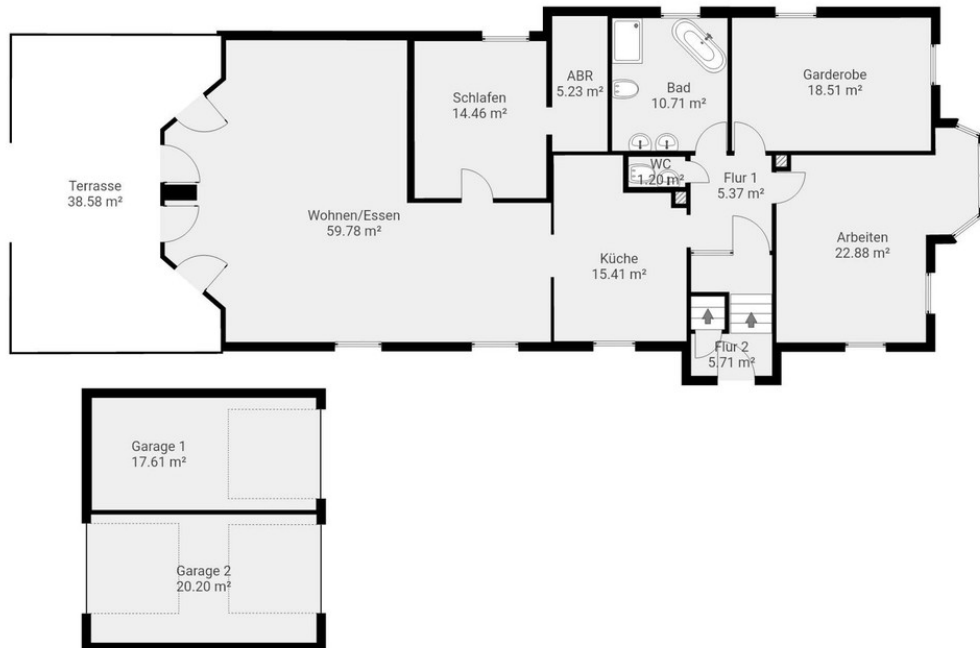
WRS Immobilien - Kinderpool im

Exposé - Galerie

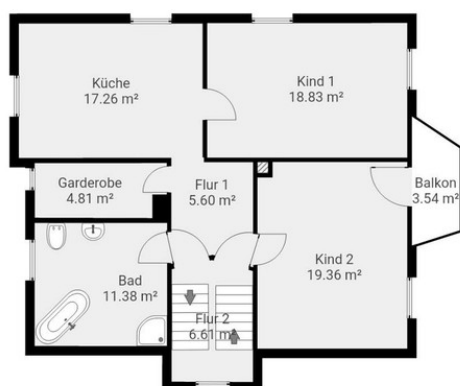


WRS Immobilien - Gartenhütte

Exposé - Grundrisse

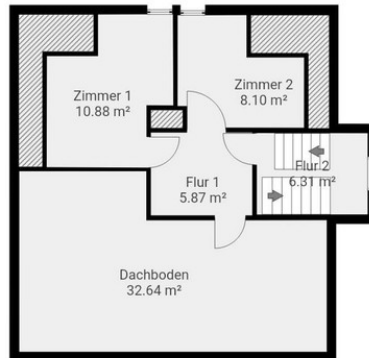


WRS Immobilien Babenhausen - G

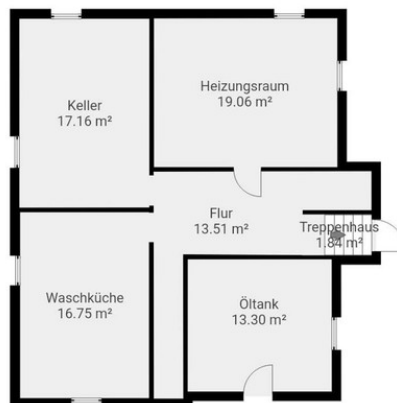


WRS Immobilien Babenhausen -

Exposé - Grundrisse



WRS Immobilien Babenhausen - G



WRS Immobilien Babenhausen - G