

Einfamilienhaus in Neuberg

WRS Immobilien - Neuberg - Architekten-Villa mit Einliegerwohnung + großem Garten mit Baumbestand



Objekt-Nr. 1869

Einfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Stumpp
Telefon: 06101 5195745

63543 Neuberg
Hessen

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	975,00 m ²	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	198,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	135,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus als Bungalow mit Einliegerwohnung im UG.

Das Haus verfügt über einen großen Garten mit altem Baumbestand.

Ideal für Hobbygärtner und Familien mit Kindern.

Im Wellnessbereich ist ein Schwimmbad (ist nicht in Betrieb und abgedeckt), sowie eine Sauna mit Dusche.

Im UG befindet sich eine 2 Zimmer große Einliegerwohnung mit Küche, Tageslichtduschbad und 67 m² Wohnfläche - diese wird stellenweise über Airbnb vermietet.

Das Haus wurde bereits 1972 in doppelwandiger Bauweise erbaut und im Luftraum mit Perlit verfüllt.

- Perlit ist ein natürlicher Dämmstoff aus vulkanischem Gestein.
- Perlit ist voll ökologisch.
- Perlit ist leicht und nicht brennbar.
- Perlit ist frei von Schadstoffen und Ausdünstungen und löst keine Allergien aus.
- Perlit wird nicht von Ungeziefer befallen.
- Perlit ist hochwärmedämmend.
- Perlit speichert keine Feuchtigkeit und trocknet schnell aus.
- Perlit hat keinen negativen Einfluss auf die Umwelt und kann später gut wiederverwertet oder entsorgt werden.

Ausstattung

Bungalow:

EG:

Wohnzimmer

Esszimmer

Kaminzimmer

Speisekammer

3 Schlafzimmer

Ankleide

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

Gäste-WC

Schwimmbad (momentan komplett abgedeckt und als Raum genutzt)

Sauna mit Dusche

Hauswirtschaftsraum

UG:

2 Zimmer Einliegerwohnung mit Küche und Bad

Werkstatt

Technikraum Schwimmbad

Öltankraum

Arbeitsraum / Hobbyraum

Vorratsraum

2 große Terrassen

uneinsehbares Gartengrundstück

Doppelgarage mit Gargentor auch in den Gartenbereich

ca. 3 Pkw Außenstellplätzen

Bodenbeläge Carrara-Marmor

Photovoltaik Anlage zur Strom Selbstnutzung und Einspeisung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Diese familienfreundliche Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Neuberg, in einer Gegend, die besonders für junge Familien geeignet ist. Hier finden Sie alle Annehmlichkeiten, die das Leben angenehm machen: öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus und Bahn, sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine gute Anbindung an nahegelegene Städte wie Hanau und Frankfurt. Auch die Autobahn ist schnell erreichbar.

Die Lage zeichnet sich besonders durch ihre ruhige und entspannte Atmosphäre aus, ideal zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Grünflächen und Spielplätze, die sich perfekt für die Freizeitgestaltung mit Kindern eignen.

Für junge Familien ist auch die Nähe zu Kindergärten und Schulen von Vorteil. Ihre Kinder können den Schulweg bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen.

Insgesamt bietet die Lage dieser Immobilie einen perfekten Mix aus ländlichem Charme und urbaner Anbindung, ideal für Familien, die eine ruhige und kinderfreundliche Umgebung suchen.

Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

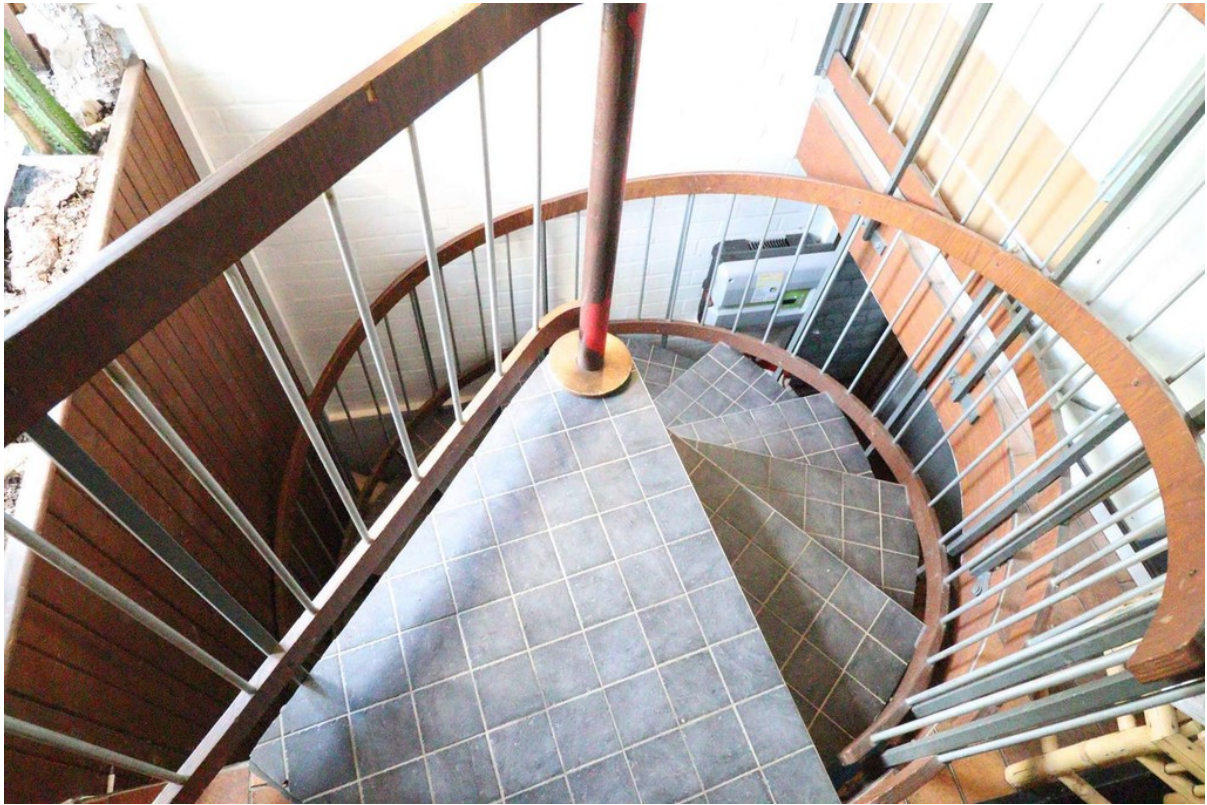
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,45 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie

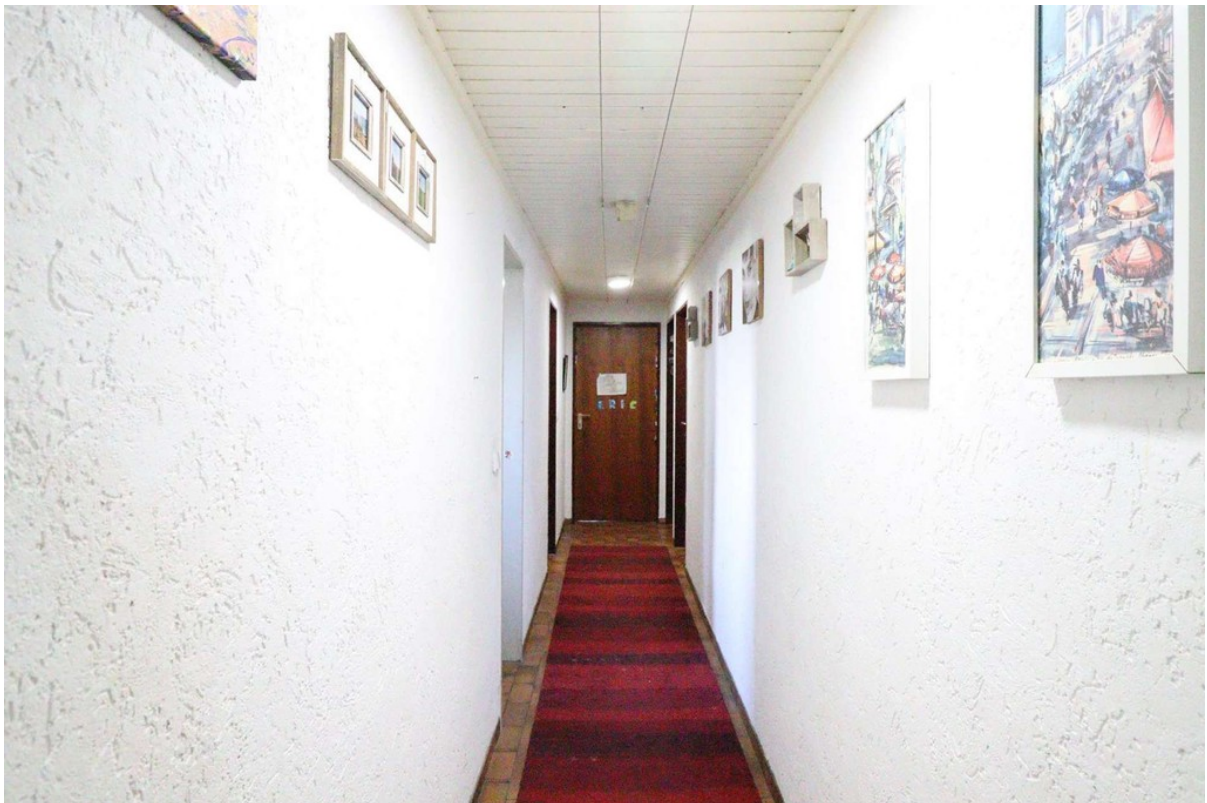


Photovoltaikanlage

Exposé - Galerie



Kellerabgang



Flur

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Kamin



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer - Foto 1



Badezimmer - Foto 2

Exposé - Galerie



Weg zum Garten

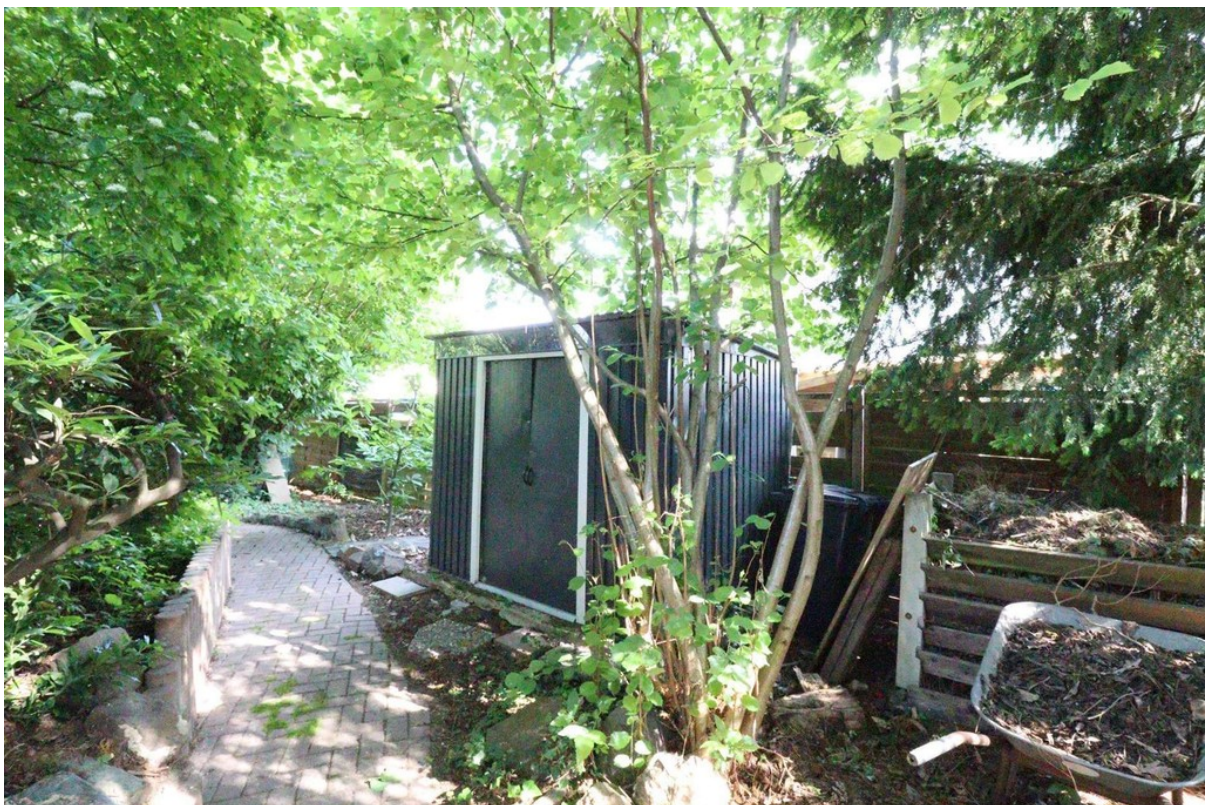


alter Baumbestand

Exposé - Galerie



Garten - Rasenbereich



Gartenhütte

Exposé - Galerie



Spielbereich

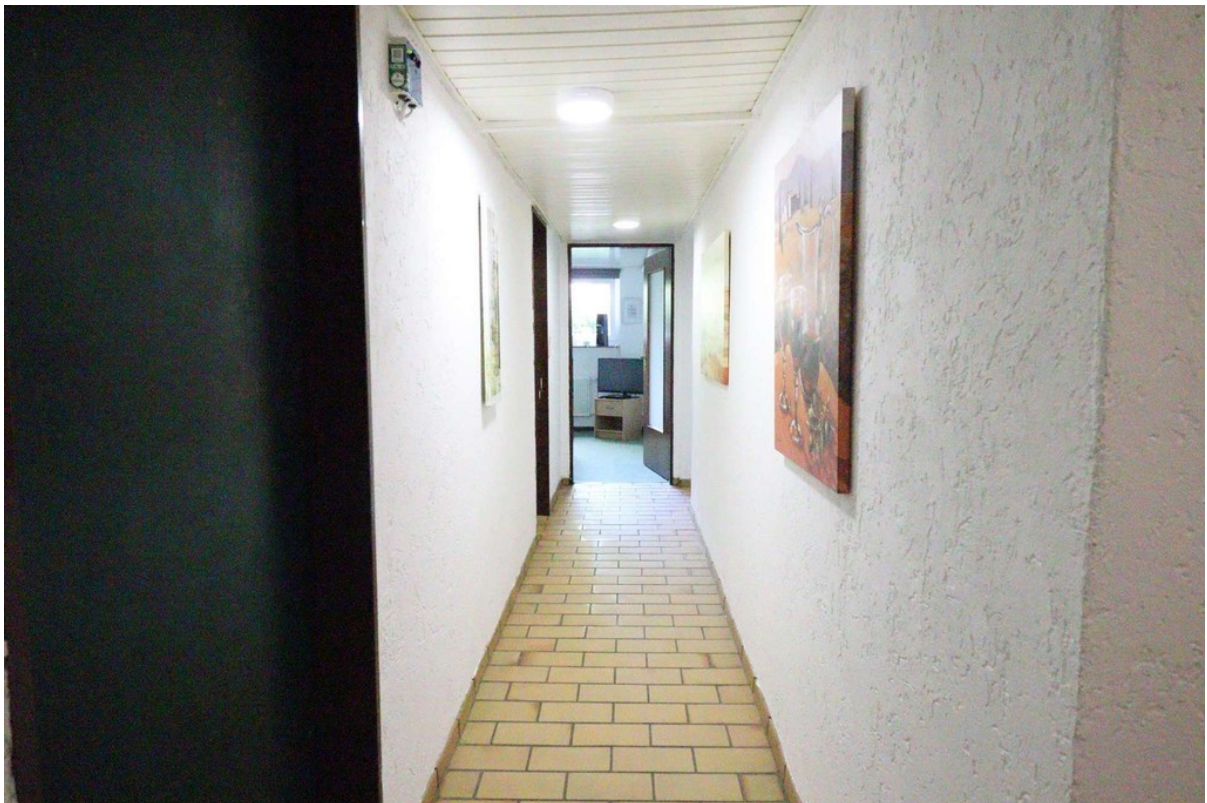


Garten mit Spielbereich

Exposé - Galerie



Garage - Garagentor zum Garten



ELW - Flur

Exposé - Galerie



ELW - Dusche



ELW - Bad

Exposé - Galerie



ELW - Essbereich in Küche



ELW - Küche

Exposé - Galerie



ELW - Schlafzimmer 1



ELW - Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Photovoltaik-Steuereinheit



QR-Lageplan