

Bungalow in Büttelborn-Worfelden

**Tipptopp gepflegter
Walmdachbungalow mit
Einliegerwohnung in Massivbauweise**



Objekt-Nr. 30206

Bungalow

Verkauf: **780.000 €**

Telefon: 06151 26983

64572 Büttelborn-Worfelden
Hessen

Baujahr	1971	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	553,00 m ²	Zustand	Modernisiert
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	191,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen und schönen Wohnlage von Büttelborn-Worfelden, erwartet Sie dieser gepflegte Walmdachbungalow, der durch seine massive Bauweise und sein charmantes Erscheinungsbild besticht.

Die Immobilie wurde fortlaufend renoviert und modernisiert, sodass sie sich heute in einem erstklassigen Zustand präsentiert.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 191 m², verteilt auf zwei Ebenen, bietet das Anwesen ausreichend Raum für ein komfortables Leben. Die hellen, einladenden Räume verleihen dem Haus eine warme und freundliche Atmosphäre.

Die Hauptwohnebene umfasst ca. 135 m² und bietet eine geräumige 4- bis 5-Zimmer-Aufteilung, die sowohl für Familien als auch für Paare ideal ist.

Der geräumige Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront lässt Ihren Blick auf die sonnige Terrasse schweifen, auf der Sie an den wärmeren Tagen des Jahres herrliche Stunden bei Kaffee und Kuchen verbringen werden, während Sie in der kühleren Jahreszeit mit einem guten Buch und einem Glas Wein vor dem hochwertigen Kaminofen wohlige Wärme verspüren.

Die beiden schönen Kinder-/Arbeitszimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich flexibel den Bedürfnissen Ihrer Familie an. Die hellen, freundlichen Räume strahlen eine angenehme freundliche Atmosphäre aus ☺ der perfekte Rückzugsort für Ihre Kinder oder auch ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar. Beide Zimmer sind so geschnitten, dass sie flexibel gestaltet werden können und sich ganz nach Ihren Bedürfnissen anpassen lassen. Ob als gemütliches Kinderreich oder als inspirierender Home-Office-Bereich, hier wird sich jeder wohlfühlen.

Die ansprechende Einbauküche macht das Zubereiten von Mahlzeiten zum Vergnügen und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie durchdachte Aufteilung. Hier findet sich reichlich Stauraum für all Ihre Küchenutensilien, während moderne Elektrogeräte den Alltag erleichtern und für kulinarische Kreativität sorgen. Die offene Gestaltung lässt auch während des Kochens den Blick in den Wohn-/Essbereich frei, sodass Sie stets im Zentrum des Geschehens bleiben können.

Und last but not least runden das moderne Tageslichtbad, ausgestattet mit Wanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC mit Urinal diese Etage ab.

Die Innenausstattung besticht durch geschmackvolles Design und hochwertige Fußböden, teilweise mit Parkett, Marmor und Fliesen.

Im Souterrain befinden sich zusätzliche Räumlichkeiten wie ein einladendes taghelles Gästezimmer und eine gesundheitsfördernde Sauna mit separater Dusche ☺ der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Auch die praktischen Kellerräume lassen keine Wünsche offen: Ein Waschkeller, eine Werkstatt und ein zusätzliches WC sorgen für maximalen Komfort und optional haben Sie hier auch Zugang zur Einliegerwohnung.

Die attraktive Einliegerwohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche bietet zusätzlichen Wohnkomfort, ideal für Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung. Mit 2 Zimmern, einer schönen Einbauküche, einem Bad mit Badewanne, WC und Urinal sowie dem separaten Zugang von außen erfüllt diese Einheit alle Anforderungen an modernes Wohnen. Die Wohnung ist zurzeit vermietet.

Der Bungalow steht auf einem ca. 553 m² großem Grundstück und ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber. Professionell angelegt, besticht die Gartenanlage durch Natursteinmauern und -gehwege und eindrucksvolle Findlinge. Teichelemente und ein Sprudelstein fügen sich harmonisch in die Gartenanlage ein. Der eigene Brunnen, für die sparsame Gartenbewässerung, und die vorhandene Beregnungsanlage sorgen für entspannte Stunden im Grünen, während eine hochwertige Gartenbeleuchtung den Außenbereich auch abends in Szene setzt.

Die große teils überdachte Sonnenterrasse lädt zum Verweilen ein und im gemütlichen Grillbereich lassen sich gesellige Stunden verbringen. Praktische Ergänzungen wie der überdachte Lagerplatz für Kaminholz und Gartengeräte runden das Gesamtbild ab.

Technisch auf dem neuesten Stand, verfügt der Bungalow über eine sparsame Gas-Zentralheizung (Baujahr 2019) sowie zwei Klimaanlage. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage und zwei Pkw-Stellplätze.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Bungalow um eine Immobilie, die mit viel Liebe zum Detail gepflegt und instandgehalten wurde. Ein Zuhause, das durch seine hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und die idyllische Gartenanlage besticht ☺ ideal für Menschen, die Ruhe und Komfort gleichermaßen schätzen und nur darauf wartet, von den neuen Besitzern bezogen zu werden und ihnen ein gemütliches und komfortables Zuhause zu bieten.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Schulen und Kindergärten: in der Gemeinde gibt es drei Grundschulen: die Pestalozzi-Schule in Büttelborn, die Erich-Kästner-Schule in Klein-Gerau (ca. 130 Schülerinnen und Schüler) und die Grundschule Worfelden in Worfelden. Weiterführende Schulen befinden sich in Groß-Gerau und Darmstadt.

In den drei Ortsteilen gibt es jeweils zwei Kindergärten (damit insgesamt sechs) mit zusammen 530 Plätzen. Der größte von ihnen ist die direkt der Pestalozzischule gegenüberliegende Kindertagesstätte "Regenbogen" in Büttelborn mit 125 Plätzen in fünf Gruppen sowie 15 Hortplätzen.

Einkaufsmöglichkeiten: Bäckerei, Apotheke, Friseur, mehrere Hofläden u. Metzgereien, alles für den alltäglichen

Einkauf.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten mit größeren Geschäften u. großen Fachmärkten z.B in Weiterstadt (Media Markt, Möbelmärkte, Bauhäuser) Groß-Gerau oder in Darmstadt

Ärzte/Krankenhäuser: Allgemeinmediziner

Krankenhaus: Groß-Gerau

Vereine: Dartclub, Freiwillige Feuerwehr, Gesangsverein Frohsinn, Heimat- und Geschichtsverein, TSG Worfelden Abteilung Handball, Fußball, Tischtennis, Turnen, Volleyball

Weitere Vereine in Büttelborn: Radfahren, Wandern, Angeln, Reiten, Tennis, Golfpark, Schieß- und Bogenanlage etc.

Schwimmbad: In Groß-Gerau

Die Firma SCHÄFER & PARTNER Immobilien GmbH haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem/den Eigentümer/n des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus. Durch Kopiervorgänge und Anpassungen an Seitengrößen können Pläne vom Maßstab abweichen.

. Info zum Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

Lage

Worfelden ist ein Teil der Gemeinde Büttelborn, die im Städtedreieck Frankfurt/M., Mainz/Wiesbaden und Darmstadt, inmitten des Rhein-Main-Gebietes liegt. Im Norden grenzt Worfelden an Mörfelden, im Osten an Schneppenhausen (Darmstadt-Dieburg), im Südosten an Braunshardt (Darmstadt-Dieburg) im Südwesten an Büttelborn und im Westen an Klein-Gerau.

Büttelborn ist eine Gemeinde mit ca. 13.500 Einwohnern im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Sie gehört dem Landkreis Groß-Gerau (Bundesland Hessen) an, liegt am nördlichen Rande des Hessischen Rieds in direkter Nachbarschaft zur Kreisstadt Groß-Gerau und ca. 12 km westlich von Darmstadt.

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Büttelborn (5.425 Einwohner), Klein-Gerau (3.838 Einwohner) und Worfelden (4.485 Einwohner).

Büttelborn liegt verkehrsgünstig im Süden des Rhein-Main-Gebietes (Entfernungen: Darmstadt 15 km, Frankfurt 35 km, Mainz 25 km, Mannheim 50 km) und verfügt über eine eigene Autobahnzufahrt (A67 Köln-Basel) sowie eine Bahnstation (Mainz-Darmstadt) im Ortsteil Klein-Gerau. Fünf Minuten sind es mit dem Auto bis zur Autobahnauffahrt Weiterstadt (A5 Frankfurt-Mannheim) und zum Bahnhof Groß-Gerau/Dornberg (Frankfurt-Mannheim).

Regelmäßige Busverbindung nach Darmstadt, diverse Bus- und Bahnverbindungen Richtung Frankfurt, Mannheim etc.

Courtage

3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Exposé - Galerie



großzügiges Wohnzimmer...

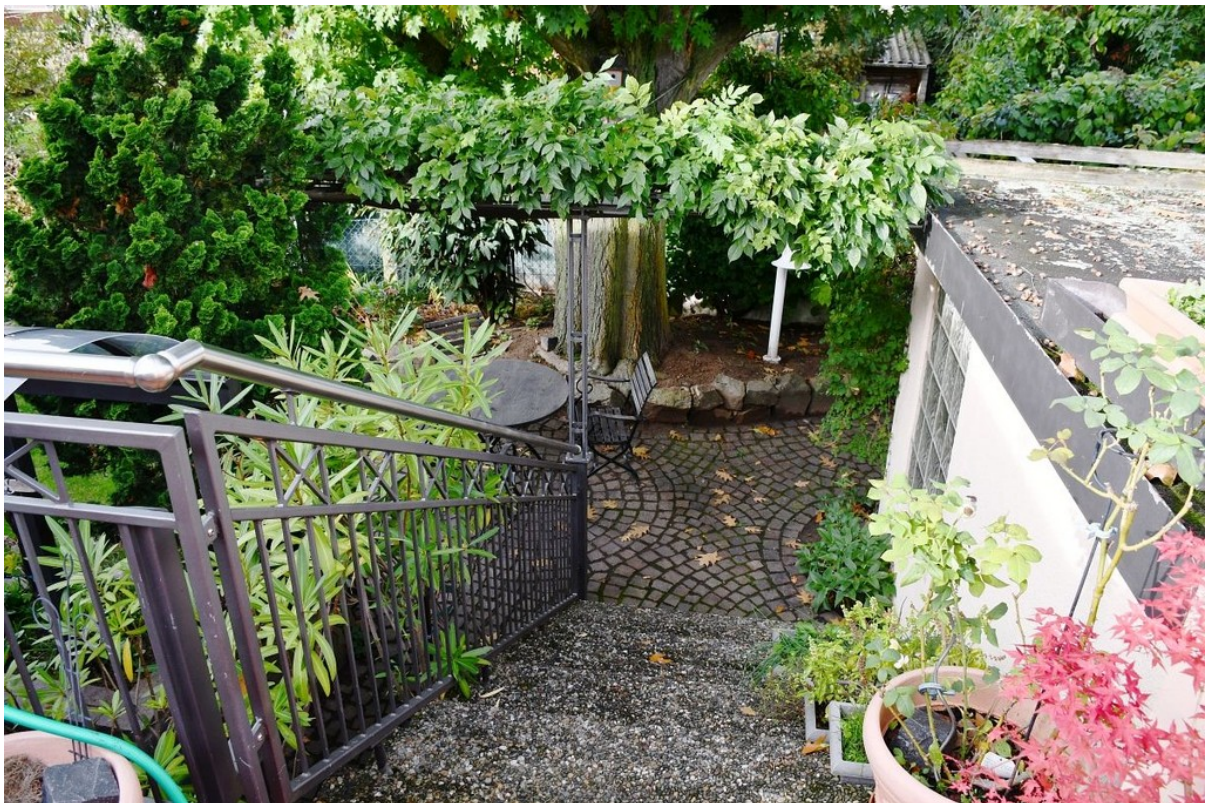


... mit hochwertigem Kaminofen

Exposé - Galerie



große teilüberdachte Terrasse.



... mit Gartenzugang

Exposé - Galerie



gemütlicher Grillbereich



professionell angelegter Garten

Exposé - Galerie



hochwertige Gartenbeleuchtung



geschmackvolle Einbauküche

Exposé - Galerie



ansprechender Essbereich



Kind/Arbeiten

Exposé - Galerie



Kind/Arbeiten



modernes Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Urinal



gemütliches Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe zum Untergeschoss



Gästezimmer Untergeschoss

Exposé - Galerie



WC Untergeschoss



gesundheitsfördernde Sauna

Exposé - Galerie



Zugang Einliegerwohnung



geräumiges Wohnzimmer

Exposé - Galerie



ansprechende Einbauküche



gemütliches Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Kauf- und Verkaufsberatung
Kirchstraße 1 / Ecke Ludwigstraße
64283 Darmstadt
Telefon 0 6151/2 69 83
Telefax 0 6151/2 30 65
Internet: www.schaeferundpartner.de
E-Mail: info@schaeferundpartner.de



Mitglied im
Immobilienverband Deutschland e.V.

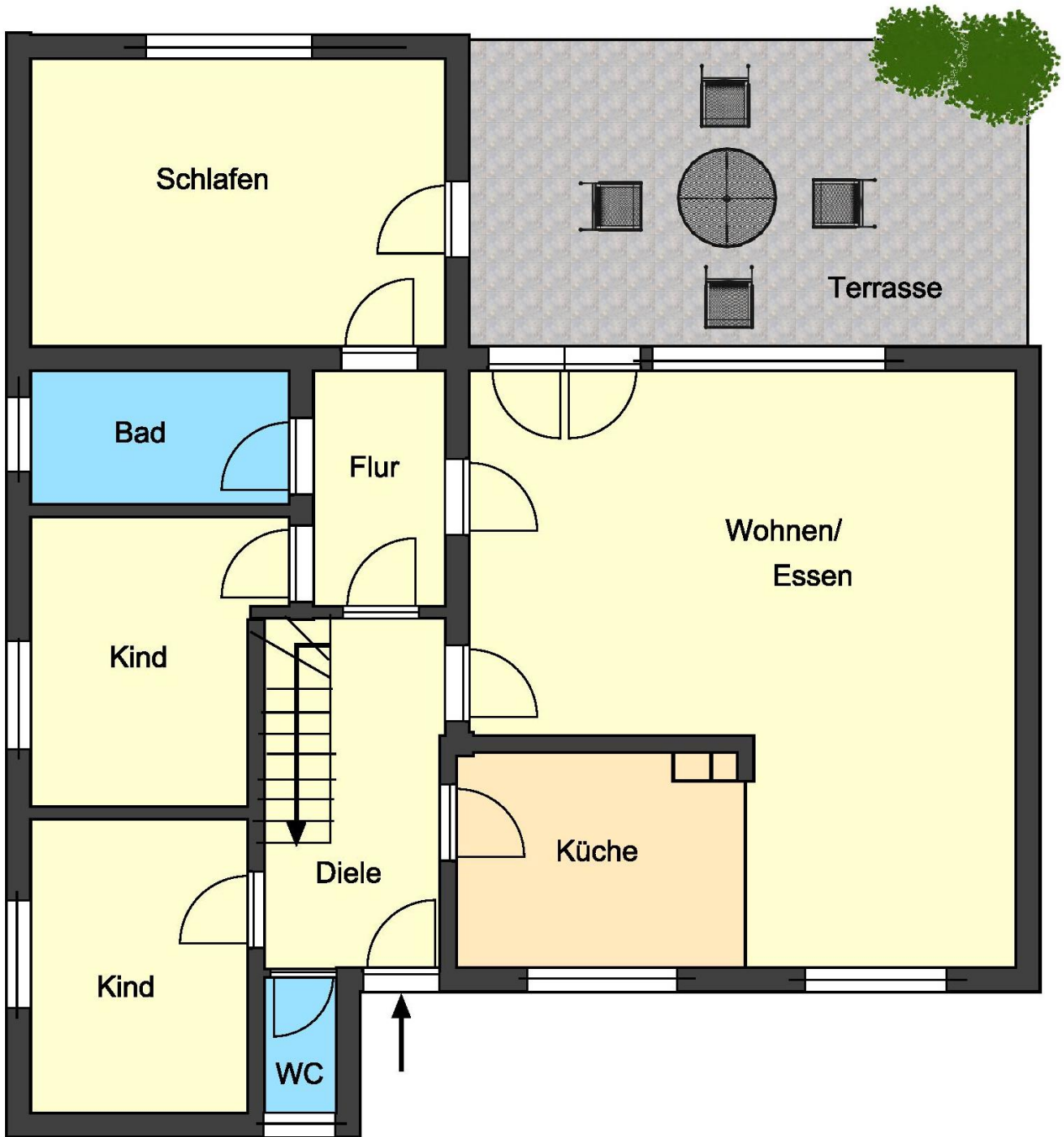


GERNOT LÖWENSTEIN

Exposé - Anhänge

1. Grundrisse

ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

