

## Einfamilienhaus in Weilrod

### Bungalow mit Einliegerwohnung im Dornröschenschlaf



Objekt-Nr. 555  
**Einfamilienhaus**

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:  
 Tim Federmann  
 Telefon: 06128 720273

61276 Weilrod  
 Hessen

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	663,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	172,36 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Anpacker aufgepasst! Der charmante Bungalow aus dem Jahr 1973 erwartet Sie mit einem überzeugenden Grundriss und einem großen Südgrundstück mit Traumblick in begehrter Lage.

Dank hochwertiger Massivbauweise und getätigter Investitionen in Fenster und Heizung bietet das Haus eine solide Basis für Ihre Umgestaltung und Modernisierung. Zwar gibt es noch einiges zu tun, um das großzügige Haus wieder zum Strahlen zu bringen, doch der Aufwand wird sich lohnen!

Die 105m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss verteilen sich auf vier Zimmer, eine großzügige Küche, die sich problemlos zum Esszimmer öffnen lässt, ein Gäste-WC und einen beheizten Wintergarten mit traumhaftem Blick über Riedelbach.

Im ebenerdigen Untergeschoss finden sich weitere ca. 100m<sup>2</sup> Fläche, wovon ca. 67m<sup>2</sup> in Wohnraumqualität ausgebaut sind. 3 gut geschnittene Zimmer mit hohen Decken und großen Fenster, sowie ein Duschbad erwarten Sie hier. Mit zwei separaten Eingängen eignet sich diese Fläche ideal als Einliegerwohnung oder zum Mehrgenerationenwohnen. Eine große Sauna, ein Waschraum und zusätzliche Kellerräume runden das Untergeschoss ab.

Und wem das noch nicht genug Platz ist: Im Dachgeschoss schlummern weitere ca. 120m<sup>2</sup> Grundfläche mit Stehhöhe, wovon ein kleiner Teil bereits ausgebaut wurde.

Das Anwesen verfügt zudem über ein zweistöckiges Nebengebäude mit Garage, Heizölraum und Werkstatt. Der großzügige Garten in Sonnenlage lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – sei es in einem blühenden Garten, auf einer gemütlichen Terrasse oder in einem kleinen Gemüsegarten.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das volle Potenzial dieser faszinierenden Immobilie!

## Ausstattung

-Großes Einfamilienhaus mit ca. 105m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4 Zimmern im EG.

-Ebenerdiges Untergeschoss mit ca. 100m<sup>2</sup> Nutzfläche, wovon ca. 67m<sup>2</sup> in Wohnraumqualität ausgebaut sind. Aufgrund eines separaten Zugangs eignet sich das Untergeschoss ideal als Einliegerwohnung oder zum Mehrgenerationenwohnen.

Falls Sie eine Vermietung oder eine Nutzung als 2-Familienhaus planen, empfehlen wir Ihnen einen Antrag auf Nutzungsänderung.

-Großes Nebengebäude mit Garage, Öllagerraum und Werkstatt.

-Großes, sonniges Südgrundstück.

-Isolierverglaste Kunststofffenster (2-fach).

-Hochwertige, energieeffiziente Viessmann Öl-Brennwerttherme Bj.2018.

-2003 erneuerte doppelwandige Kunststofftanks mit 4500l Fassungsvermögen.

-Dach mit Kunstschieferindeckung aus dem Baujahr (vermutlich Asbesthaltig).

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

**Lage**

Ihr neues Heim liegt in Weilrod-Riedelbach, einem bei Familien sehr beliebten Ort mit ca. 1.000 Einwohnern. Obwohl Riedelbach vergleichsweise klein und ruhig gelegen ist, verfügt es über eine gute Infrastruktur, da es durch sein großes Schulzentrum einen Anziehungspunkt für die umliegenden Ortschaften darstellt.

Ein reges Vereinsleben mit mehreren Sportvereinen, einem Schützenverein und einem Segelflugplatz bietet Abwechslung für Jung und Alt.

Kita, Grundschule, weiterführende Schulen, ein Supermarkt, ein kleines Gewerbegebiet, ein Allgemeinmediziner sowie ein beliebter Gasthof befinden sich in fußläufiger Nähe Ihres Hauses.

Ebenfalls in fußläufiger Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die unter anderem eine gute Anbindung an den Bahnhof in Neu-Anspach bieten, von wo aus Sie schnell in das restliche Rhein-Main-Gebiet gelangen können.

Dank der Lage an der B275 ist auch eine gute PKW-Anbindung gegeben.

Fahrtzeiten:

Neu-Anspach und Usingen: 15 Minuten

Bad Camberg: 20 Minuten

Königstein und Bad Homburg: 25 Minuten

Frankfurt am Main: 35 Minuten

**Courtage**

3,57% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käuferprovision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	272,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer.

# Exposé - Galerie



...mit Essecke



Schrank statt Wand...

# Exposé - Galerie



...eine offene Küche ist daher



Schlafzimmer mit Zugang zum be

# Exposé - Galerie



Beheizter Wintergarten



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnzimmer UG

# Exposé - Galerie



Küche UG

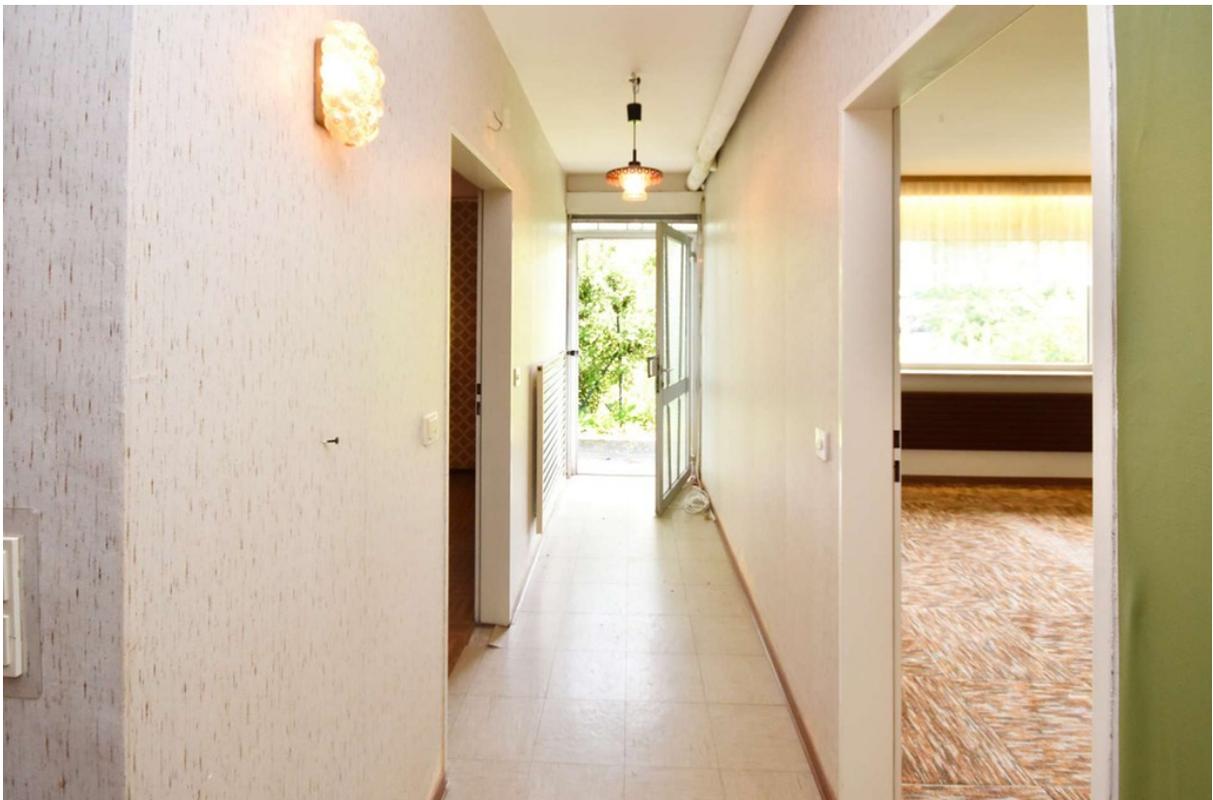


Schlafzimmer UG

# Exposé - Galerie



Sauna UG



Diele mit separatem Eingang UG

# Exposé - Galerie



Ausgebauter Raum im Dachgescho



Weiteres Ausbaupotential im DG

# Exposé - Galerie



Großes Südgrundstück



Gartenseite

# Exposé - Galerie



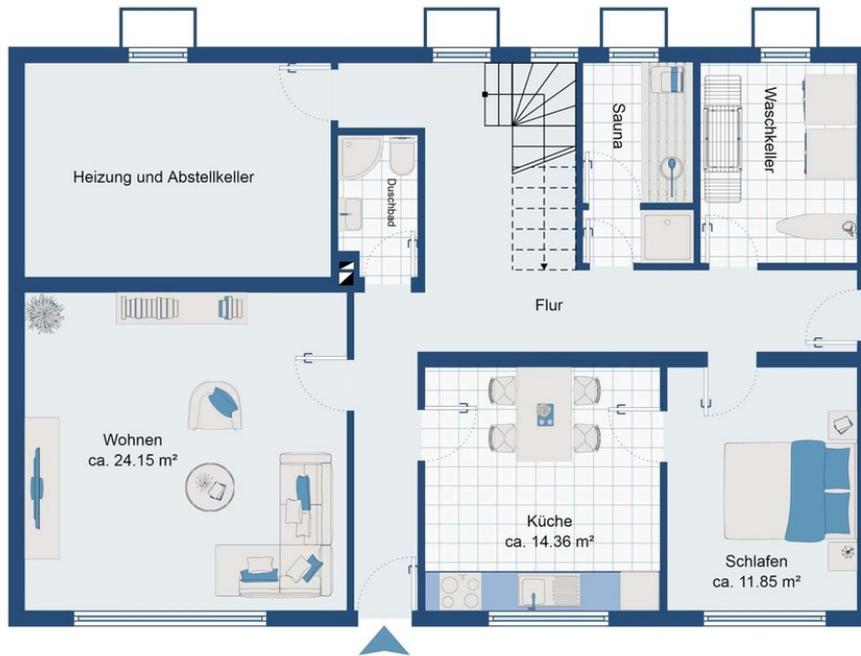
Straßenseite...



...mit großer Garage

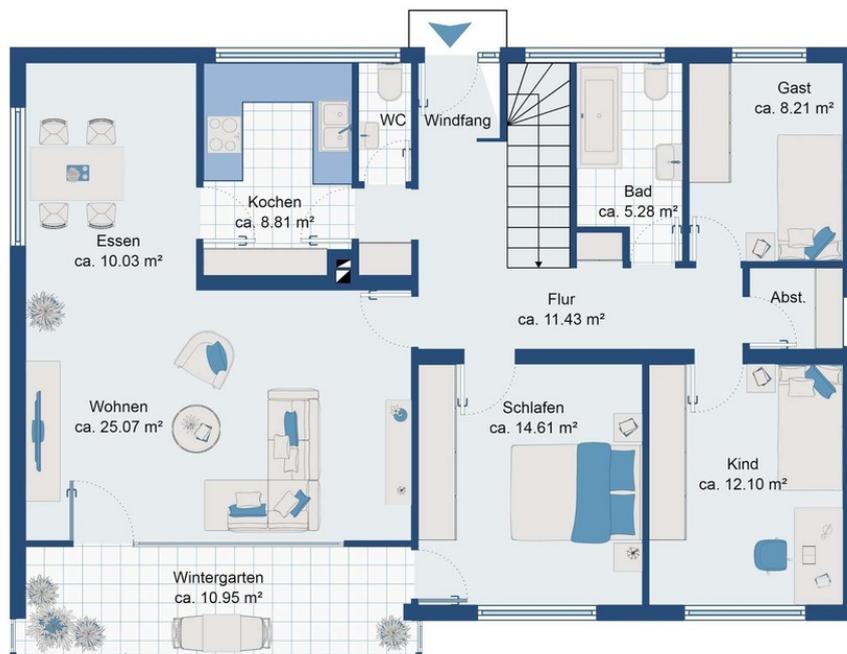
# Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Untergeschoss

Erdgeschoss



Erdgeschoss