

Exposé

Zweifamilienhaus in Schlüchtern

Eigenheim mit Mieteinnahme oder Kapitalanlage - von privat



Objekt-Nr. **OM-295744**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **337.000 €**

Ansprechpartner:
Dietmar Franz

36381 Schlüchtern
Hessen
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	373,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	233,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte, im Jahr 1995 erbaute Wohnhaus verfügt über eine gehobene Ausstattung.

Im Erdgeschoss gelangt man über den Flur in ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche, zwei Waschbecken mit großem Spiegel und WC plus Fußbodenheizung. Im Flur befindet sich ein nach Maß gefertigter Einbauschränk und ein Gäste-WC gleich im Eingangsbereich. Am Ende des Flurs erreicht man das Schlafzimmer. Über eine mit Granitstufen belegte Wendeltreppe erreicht man das Obergeschoss.

Ein Highlight des Hauses ist der offene Wohnbereich mit moderner Einbauküche, Esszimmer und Galerie. In den Wintermonaten sorgt ein Kaminofen für eine gemütliche Atmosphäre. Im Wohnbereich haben Sie direkten Zugang zum Balkon mit einem fantastischen Blick in die Natur.

Auf der Galerie, die mit einem Edelstahlgeländer mit Glaseinsätzen gebaut ist befindet sich noch ein zweiter Balkon.

Draußen steht Ihnen ein kleiner aber feiner Garten zur Verfügung. Eine Terrasse aus Natursandstein lädt zum Grillen ein.

Das Kellergeschoss bietet einen Wasch- und Trockenraum, Werkzeugraum und einen großen Stauraum für Ihre Gartenmöbel.

Die langfristig vermietete zweite Haushälfte aus den Sechzigerjahren hat eine Wohnfläche von 107 Quadratmeter. Über den Flur im EG gelangt man in das Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Gästetoilette ein weiteres Zimmer sowie einen überdachten Balkon. Im Obergeschoss des Altbaus befinden sich zwei Schlafzimmer ein Tageslichtbad sowie ein Abstellraum. Das Bad wurde renoviert und verfügt über eine Badewanne, WC und Waschbecken. Das Kellergeschoss bietet mit zwei Kellerräumen, dem Heizungsraum mit Waschküche viel praktischen Stauraum.

Die Immobilie verfügt über eine Garage, einen Carport und zwei Außenstellplätze.

Insgesamt bietet die Immobilie aufgrund ihrer Größe und Ausstattung ein großes Potenzial für Familien oder Investoren, die nach einem gepflegten Zuhause in ruhiger Lage mit einem hohen Erholungswert suchen.

Böden: Granit, Laminat , Fliesen

doppelt verglaste Fenster aus Kunststoff von Weru.

manuelle Rolläden.

drei Balkone

Heizung CTC

Brenner von Weishaupt

getrennte Zähler für Strom und Wasser

Carport

Garage

2 Stellplätze

Massivbauweise

Ausstattung

Umfassende Sanierungsarbeiten wurden in den vergangenen Jahren durchgeführt. Nähere Informationen erhalten Sie auf Anfrage.

Das Ortsteil verfügt über den Anbieter Vodafone über eine Internetgeschwindigkeit von 1000 MBit und somit eine leistungsstarke Netzqualität für Homeoffice.

Das Programm „Dorfentwicklung Stadt Schlüchtern 2020 -2026“ stellt Fördergelder für private Immobilienbesitzer zur Verfügung.

Nähere Informationen erhalten Sie auf Anfrage.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Schlüchtern ist eine Kleinstadt im Norden des Main-Kinzig-Kreises mit einer sehr guten Infrastruktur.

Aufgrund der eigenen Autobahnanschlüsse an die A66 Frankfurt-Fulda erreichen Sie in ca. 45 Minuten Frankfurt am Main und in 25 Minuten Fulda mit dem PKW oder Sie nutzen die sehr guten Zugverbindungen direkt in das Rhein-Main-Gebiet. Dies ist ideal für Pendler.

In Schlüchtern fühlt man sich wohl. Hier gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie beste medizinische Versorgung, ein Krankenhaus ist vor Ort. Aufgrund des einmaligen Klimas wurde der Stadt Schlüchtern das Prädikat „Staatlich anerkannter Luftkurort“ verliehen.

Die Stadt Schlüchtern gilt als Schulstadt. Hier finden sich neben der Bergwinkel Grundschule, der Haupt- und Realschule und dem Ulrich-von-Hutten-Gymnasium auch die berufliche Schule des Main- Kinzig-Kreises sowie die Heinrich-Hermann-Schule mit Förderschwerpunkten. Des Weiteren finden Sie in Schlüchtern mehrere Kindergärten.

Schlüchtern stellt für jedermann zahlreiche Sport-und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung, die teilweise durch die örtlichen Vereine angeboten werden. In Schlüchtern finden Sie mehrere Turnhallen, Tennisplätze und Schützenhäuser. Sogar eine Reithalle sowie eine Motocross und Autocross Strecke sind vorhanden.

Schlüchtern und seine Umgebung bieten aufgrund der Natur und seiner reizvollen Landschaft einen sehr hohen Naherholungswert.

Die Stadt ist eingebettet zwischen der Rhön, dem Naturpark Spessart und dem Vogelsberg.

Das gepflegte Zweifamilienhaus steht im idyllischen Kressenbach einem beschaulichen Stadtteil von Schlüchtern

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



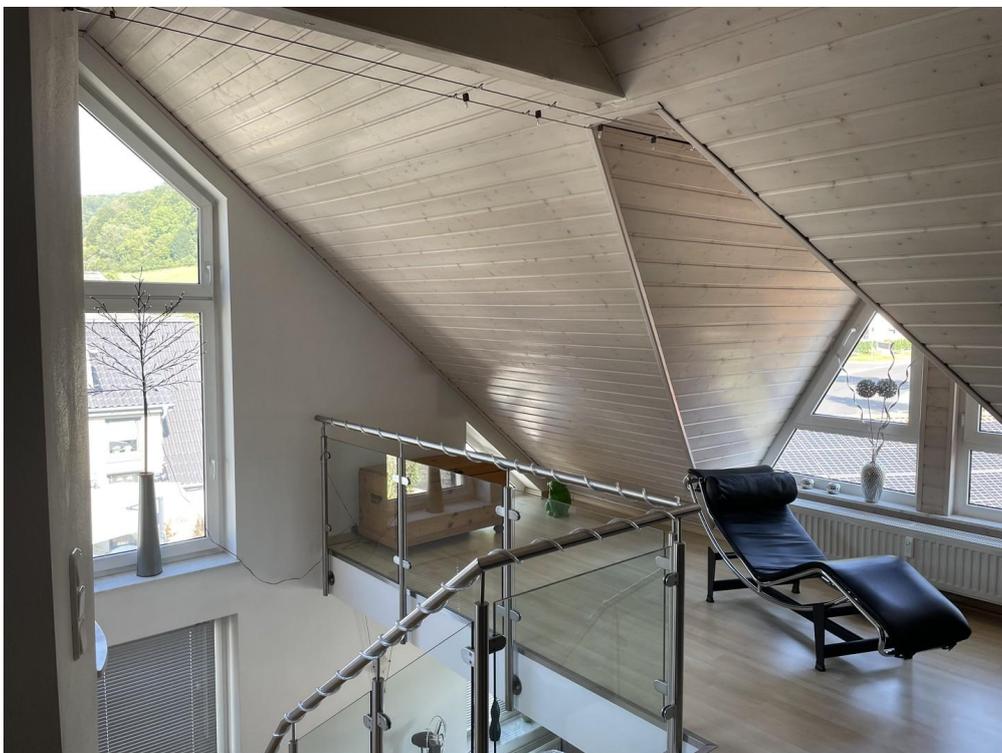
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



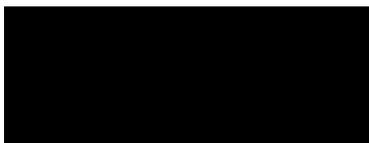
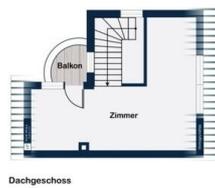
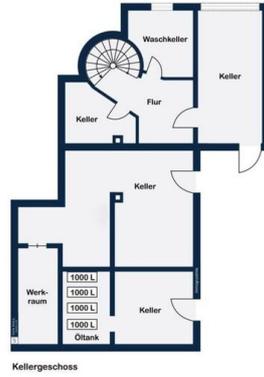
Exposé - Galerie



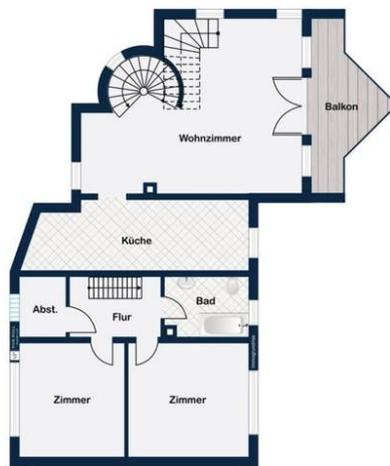
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Obergeschoss

