

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Babenhausen

**NEUBAU \*\*200 qm Wohnraum für die ganze Familie  
\*\*KFW40NH \*\*Feldrandähe**



Objekt-Nr. **OM-295816**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrike Schreier  
Telefon: 06073 7453311  
Mobil: 0151 43211842

Richer Weg 1  
64832 Babenhausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.11.2024
Grundstücksfläche	292,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das moderne lichtdurchflutete Einfamilienhaus mit ca. 200 qm Fläche besticht durch seine gehobene Ausstattung und die großen bodentiefen Fenster. Die Wohnfläche erstreckt sich vom Erd- ins Obergeschoss sowie 2 große Wohn- oder Büroräume im Kellerbereich. Ein Spitzboden steht ebenfalls für zusätzliche Abstellfläche bereit. Der große Garten, sowie eine Garage und ein Stellplatz bieten hier ebenfalls angenehmen Komfort.

## Ausstattung

Das lichtdurchflutete Haus besticht durch seine moderne Aufteilung und Optik und ist mit angenehmem Komfort ausgestattet wie z.B.: elektrische Rollläden, 3-fach verglaste Fenster sowie Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein zusätzliches Bad mit bodentiefer Dusche sowie ein großer und offener Wohn- Ess- und Küchenbereich mit bodentiefen Fenstern von denen aus man direkt in den Garten schauen kann.

Durch die bodentiefen Fenster betritt man die schöne Terrasse und den großzügigen Garten.

Im Kellergeschoß befinden sich neben dem Technikraum noch 2 weitere Zimmer die sich mit jeweils 23 qm und Fußbodenheizung optimal für das HOME-OFFICE anbieten oder auch als Jugend- und Gästezimmer genutzt werden können.

Im Obergeschoß befinden sich 3 große Schlafzimmer sowie ein helles, modern ausgestattetes Bad mit bodentiefer Dusche und Badewanne.

Vom Flur aus erreicht man über eine Einschubtreppe den Dachboden für zusätzlichen Stauraum.

Nochmal kurz Zusammengefasst:

\*Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in

ruhiger Lage

\* Massivbauweise – Energetischer

Standard KFW 40NH

\* Fenster mit 3-fach Verglasung und

elektrischen Rollläden

\* Hochwertige Fliesenbodenbeläge

\* Bodentiefe Fenster

\* Tageslichtbad und zusätzliches

Duschbad

\* Fußbodenheizung

\* Stellplatz und Garage

\* Schönes, großzügiges Grundstück

\* Terrasse mit modernem Plattenbelag

\* Direkt vom Bauherr mit über 25 Jahren

Berufserfahrung – Provisionsfrei

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Impressum

Schreier Bau GmbH & Co.KG

Hinter der Altdorfer Kirche 24

64832 Babenhausen

Tel: 06073 745330

Fax: 06073 7453319

E-Mail: info@schreierbau.de

Gewerbeausbildung gemäß § 34 c GewO erteilt durch den Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Eingetragen beim Amtsgericht Darmstadt: HRA86093

Eingetragen in die Handwerksrolle Frankfurt mit der Betriebs-Nº: 4288975

Zuständige Kammer: Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main, Bockenheimer-Landstraße 21, 60325 Frankfurt am Main

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 317323323

**Lage**

Das Haus liegt idyllisch am Rande der Ortschaft und befindet sich in Feldrandnähe. Bei ausgedehnten Spaziergängen kann man in der wunderschönen und ruhigen Gegend perfekt entspannen. Der Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe und durch die guten Busverbindungen sind auch Schulen und Einkaufsgeschäfte sowie das Freibad gut zu erreichen.

Frankfurt, Darmstadt, Hanau, Dieburg, Seligenstadt und Aschaffenburg sind direkt über die B26 in kürze erreichbar.

Das Haus steht in einem Ortsteil von Babenhausen (Harpertshausen) im Südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und hat ca. 740 Einwohner. (Quelle: Wikipedia)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Gartenansicht rechts

# Exposé - Galerie

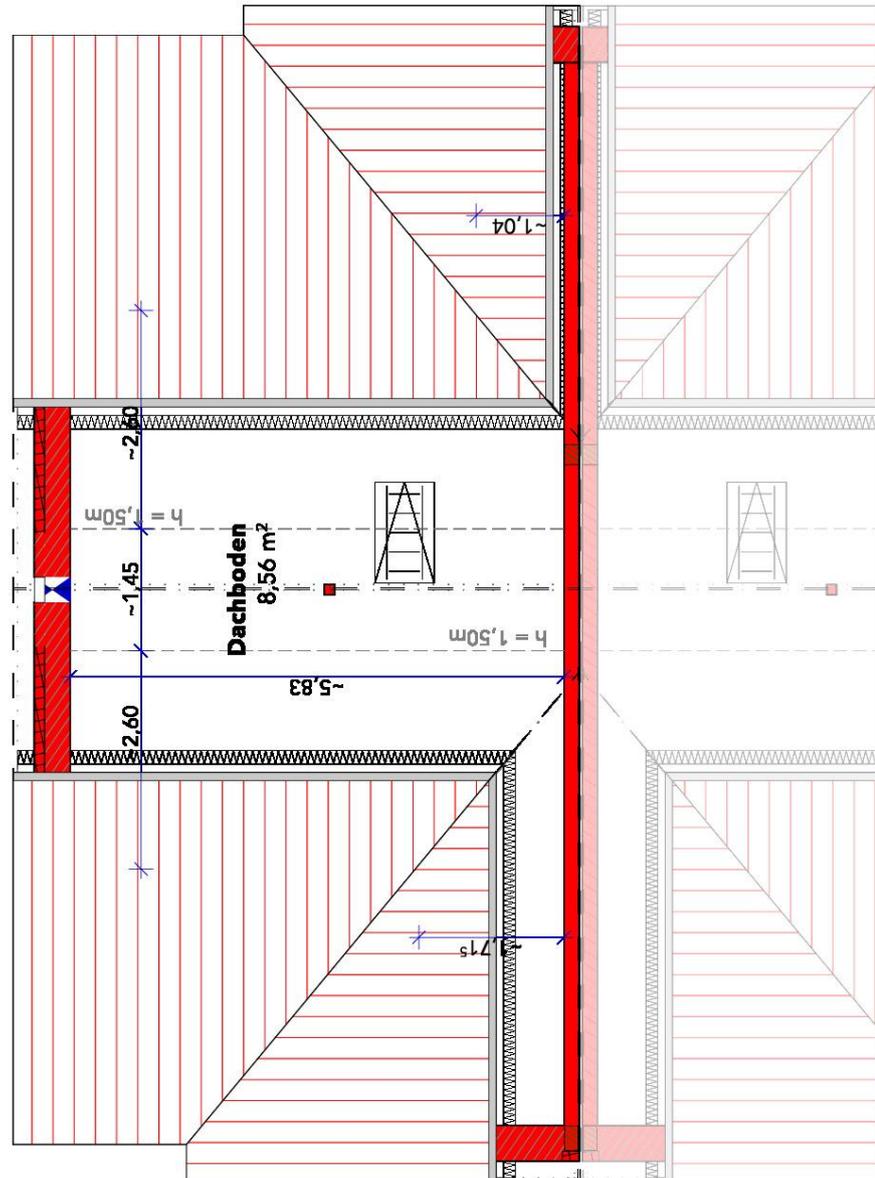


Vogelperspektive

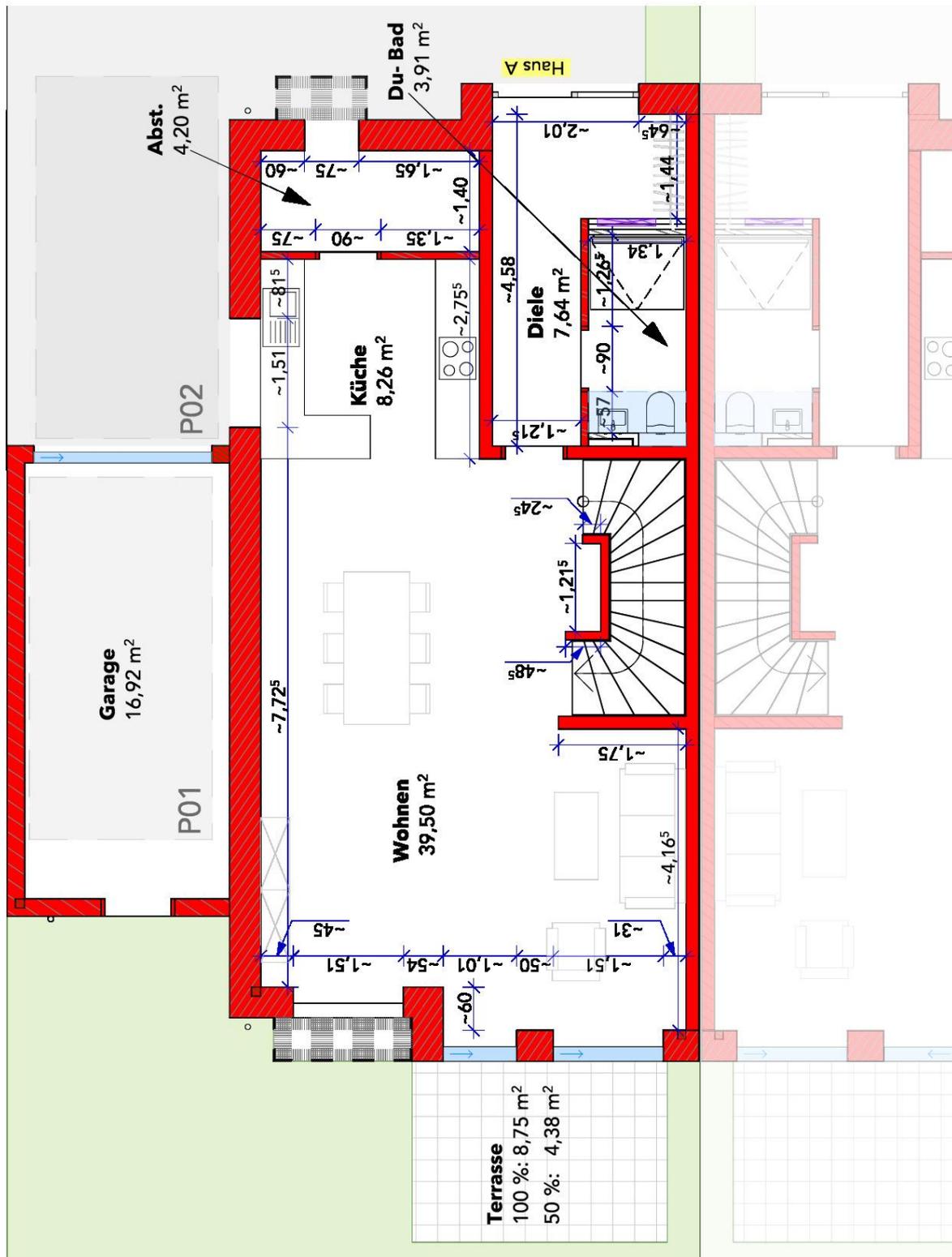


Straßenansicht rechts

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

