



CHRISTOPHER RÖSEL
IMMOBILIEN

MODERNISIERTES 2-FAMILIENHAUS MIT BILDERBUCHGARTEN UND DOPPELGARAGE



Ihr Ansprechpartner:

Christopher Rösel Immobilien
Auf der Höhe 12
35260 Stadtallendorf
Tel.: 017624740590
E-Mail: cr@crinvestment.de

OBJEKT- INFORMATIONEN

Objektart	Haus	Energieausweis	folgt
Objekttyp	2 Familienhaus	gültig bis	folgt
Ort	Schwalmstadt - Rommershausen	Endenergieverbrauch	folgt
PLZ	34613	Heizsystem	Zentral
Wohnfläche/qm	ca. 250m ²	Heizart	Pellet mit Solar
Nutzfläche/qm	ca. 120m ²	Balkon	2
Zimmeranzahl	10	Terrasse	1
Grundstück	ca. 800m ²	Einbauküche	2
Kaufpreis	379.900€	Bad	4
Provision	5,95% inkl. MwSt.	Unterkellert	ja
Stellplatz	4	Baujahr	1965
Garage	2	Zustand	gepflegt, modernisiert

Haftungsausschluss: Alle Angaben erfolgen von Auskünften Dritter. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen. Einen Zwischenverkauf behält sich der Eigentümer ausdrücklich vor.

LAGE

Das Anwesen befindet sich in zentraler Lage von Schwalmstadt- Rommershausen. Ein Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe. Schwalmstadt verfügt über eine ausgeprägte Infrastruktur und hat ca. 18.000 Einwohner. Hervorzuheben ist noch die Anbindung an die Autobahn A49, welche voraussichtlich 2025 fertig gestellt werden soll.

Folgende Sachen und viele mehr bietet Schwalmstadt:

- Kindertagesstätten, Grundschule und weiterführende Schule
- Minigolf
- Büchereien
- Ärzte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Innenstadt

Weitere & ausführlichere Informationen unter: [Home \(schwalmstadt.de\)](http://Home(schwalmstadt.de))

ENTFERNUNGEN:

- Schwalmstadt : 3KM
- Ziegenhain: 6KM
- Stadtallendorf: 20KM
- Kirchhain: 25KM

OBJEKT- BESCHREIBUNG

Sie sind auf der Suche nach einem großen Haus? Einem schön angelegten Garten?
Suchen die ruhige Wohnlage, um den Feierabend zu genießen? **Dann sind Sie hier genau richtig!**

KEY-FACTS/MODERNISIERUNG

- **Im Jahr 2000**
 - Elektrik
 - Wasser/ Abwasser
 - Heizungsleitungen
 - Fenster
- **Dach 2002**
- **Heizungsanlage mit Solar 2007**
- **Im Haus ist auf jeder Etage ein Kamin verbaut**
- **Wellnessbad**

AUFTEILUNG

KELLERGESCHOSS:

Im Keller befindet sich der Pellet Lagerraum, die Heizungsanlage, ein Partyraum, ein Gästezimmer, 2 Bäder (eins davon mit Wellnessbadewanne) & mehrere Kellerräume. Des Weiteren kommt man durch den Keller zu den Garagen bzw. in den Garten.

ERDGESCHOSS CA. 130M² INKL. KELLERBAD:

Über einen großen hellen Eingangsbereich kommt man in die Erdgeschosswohneinheit. Wir haben hier neben einem Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, eine Toilette mit Waschbecken, eine Küche mit EBK, ein Kaminzimmer und ein sehr großes Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon.

Die Badräumlichkeiten im Keller wurden als Hauptbad benutzt. Vom Balkon schaut man direkt in den schönen Garten. Das Wohnzimmer könnte über die Garage vergrößert werden.

OBERGECHOSS & DACHGESCHOSS CA. 120M² :

Die Obergeschosswohneinheit ist identisch zur Erdgeschosswohneinheit geschnitten. Lediglich das Badezimmer verfügt noch über eine Dusche. In der Küche ist ebenfalls eine EBK installiert. Die Bodenbeläge sind aus Fliesen und Holz bzw. Kork.

DACHGESCHOSS:

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und hat neben einem Badezimmer im italienischen Design noch ein Kinderzimmer. Finale Arbeiten sollten noch vollzogen werden.

DOPPELGARAGE:

Die geräumige Garage bietet Platz für 2 Fahrzeuge, Fahrräder und verfügt über ein elektrisches Sektionaltor.

AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS:

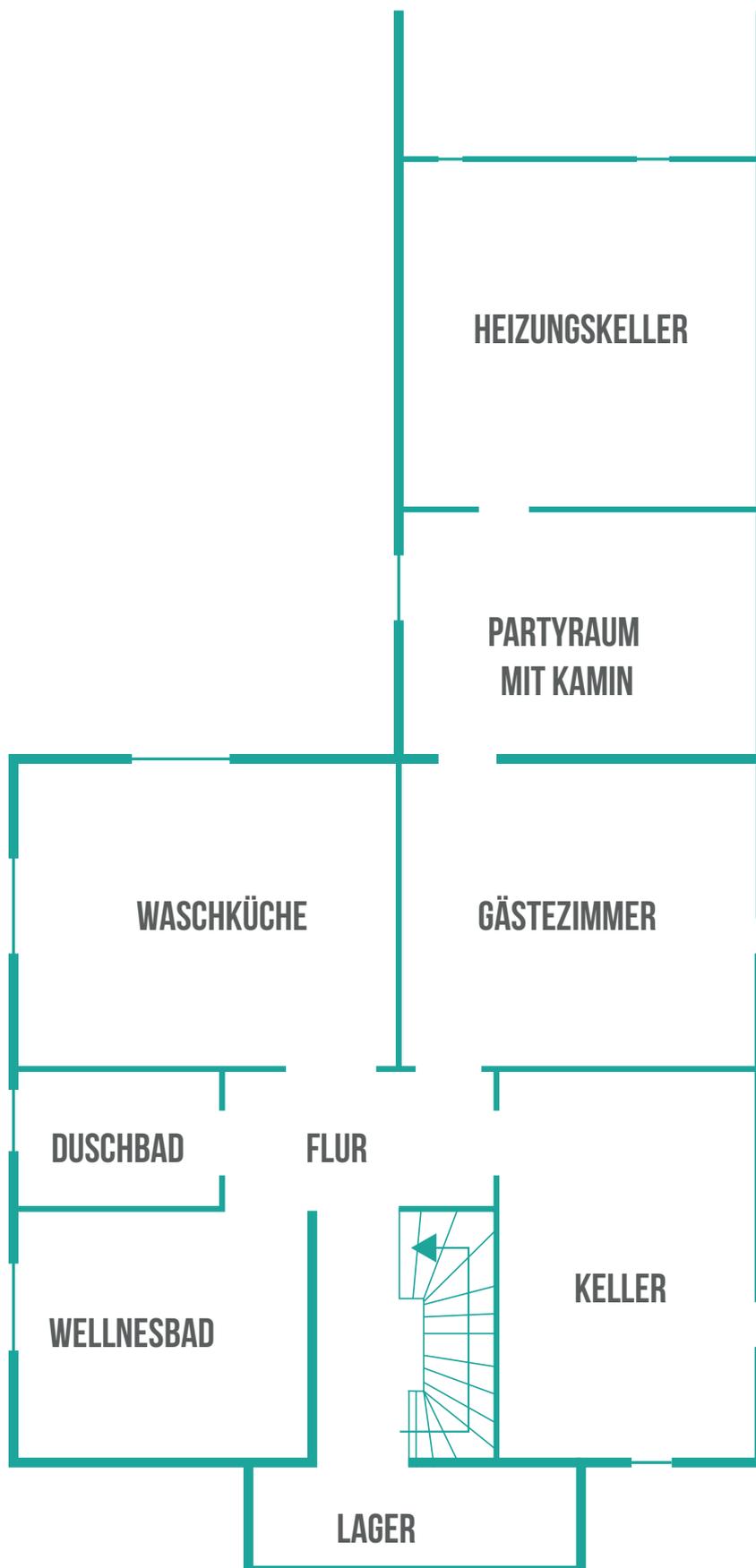
- Ruhige Wohngegend
- Viel Wohn- und Nutzfläche
- Schöner Garten

WEITERES

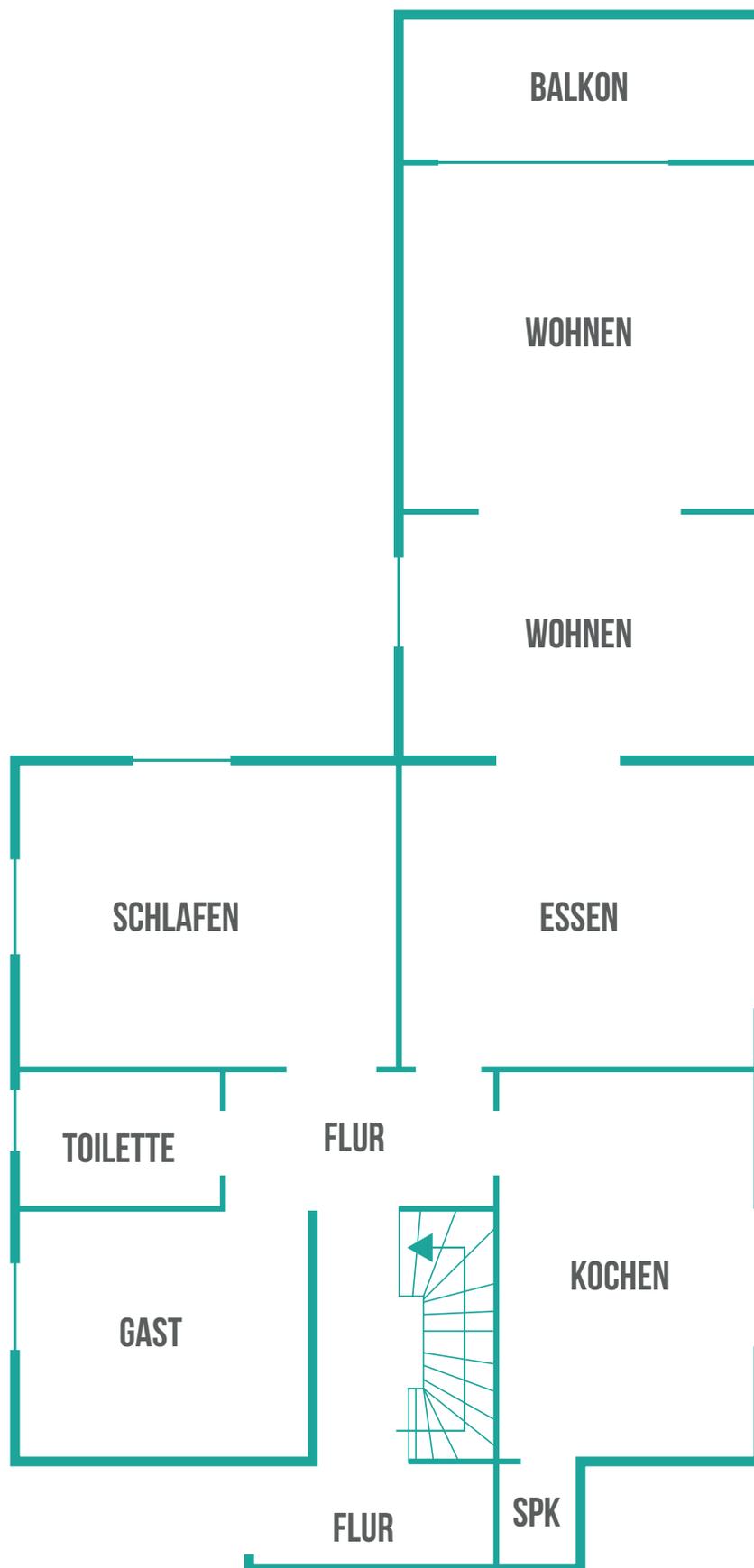
Das Haus ist massiv gemauert, die Fenster sind 2-Fach verglast. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgelegt. Das Anwesen hat genügend Platz, um mindestens 4 Fahrzeuge abzustellen. Im Garten befindet sich eine überdachte Terrasse, sowie ein geräumiges Gewächshaus und ein Gerätehaus aus Holz.



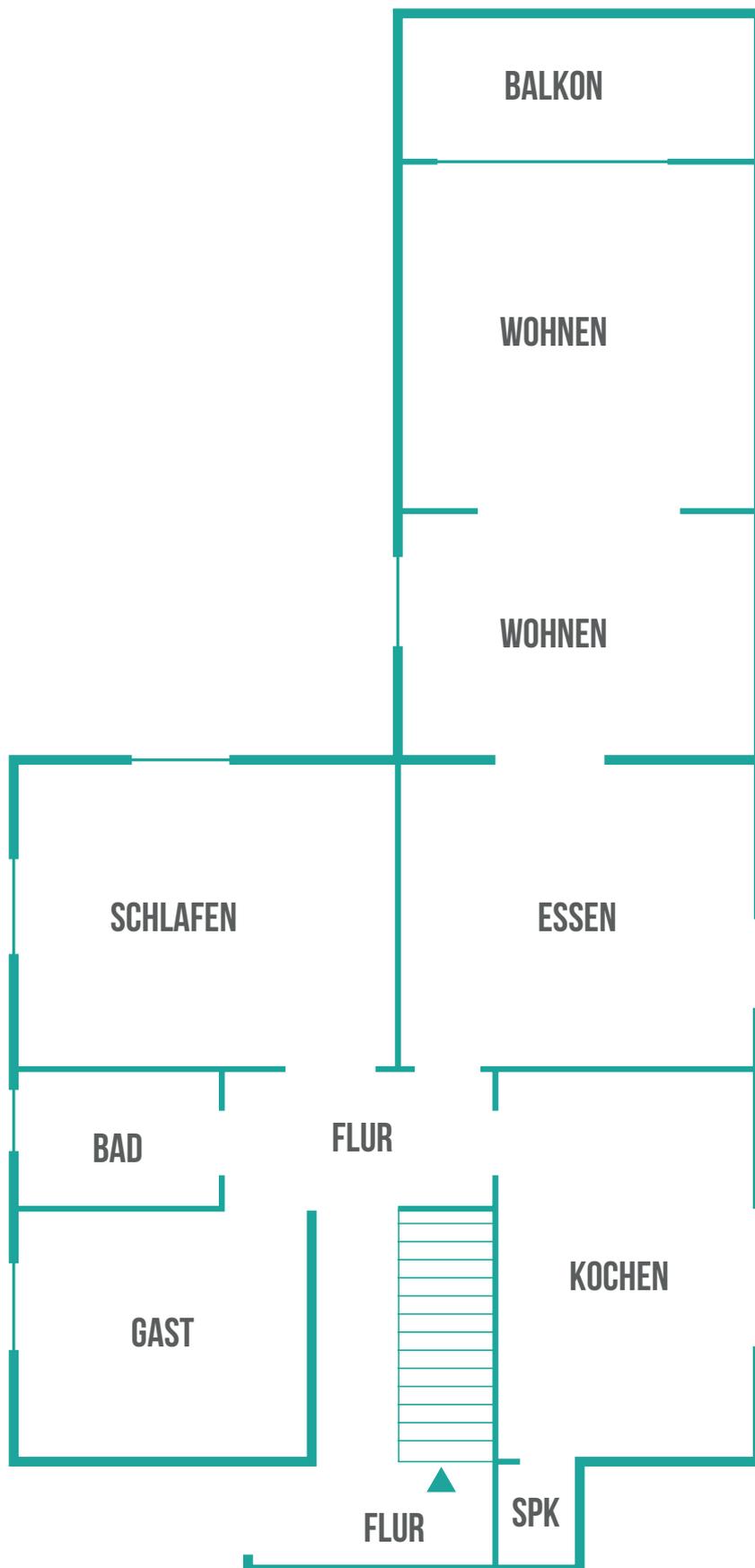
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



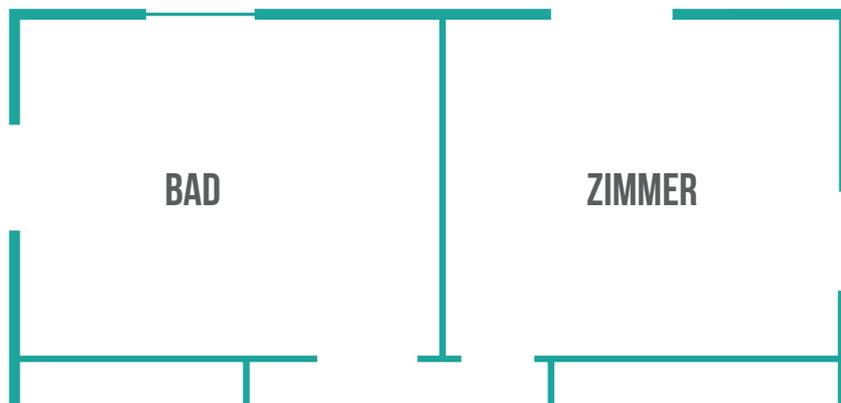
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



BILDER UND IMPRESSIONEN



Außenansicht



Haus und Grundstück von oben

BILDER UND IMPRESSIONEN



Doppelgarage



Terrasse

BILDER UND IMPRESSIONEN



Garten

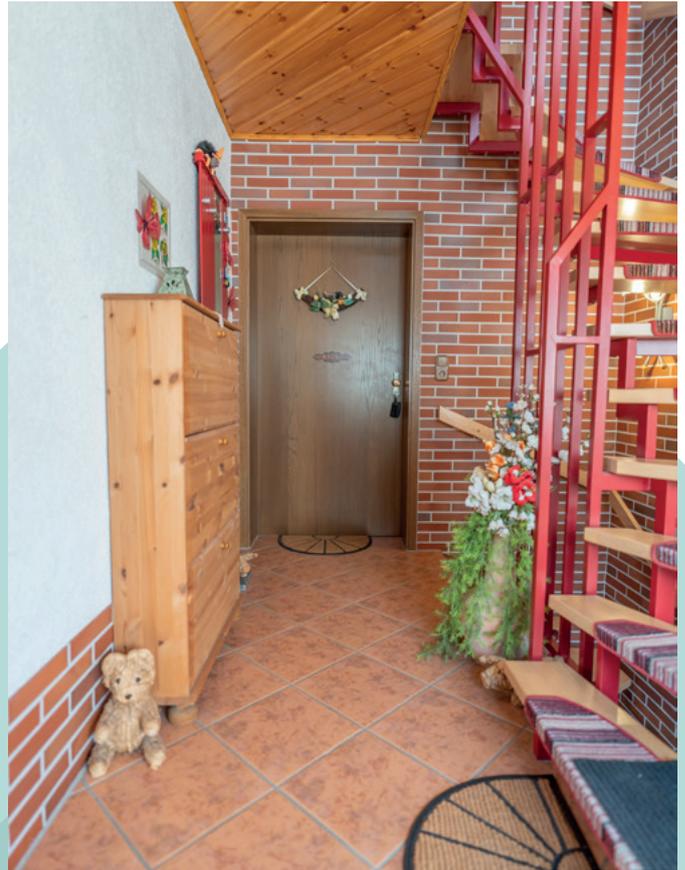


Garten mit Gewächshaus

BILDER UND IMPRESSIONEN



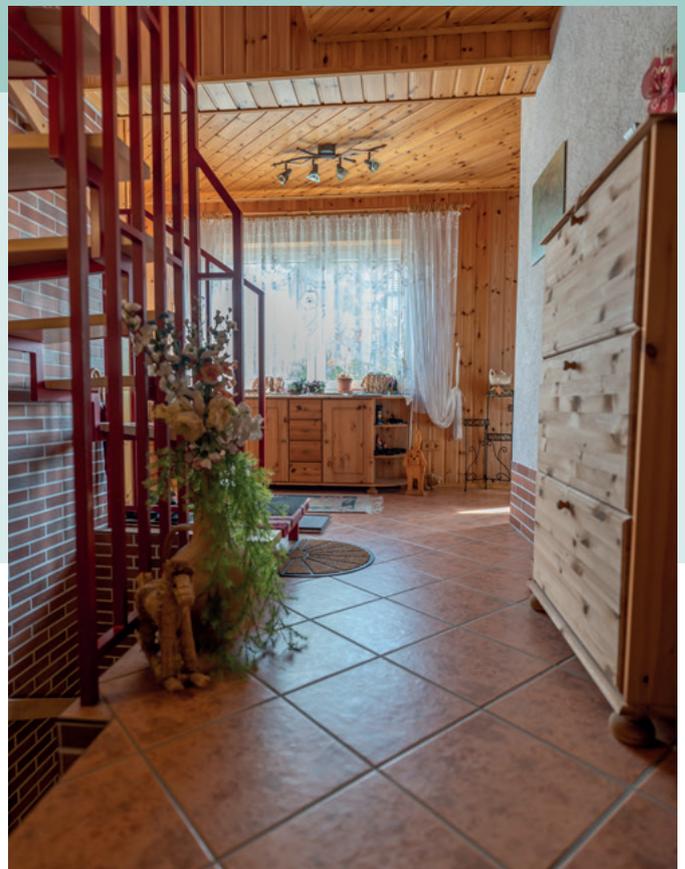
Hauseingang



Eingang EG



Eingangsbereich

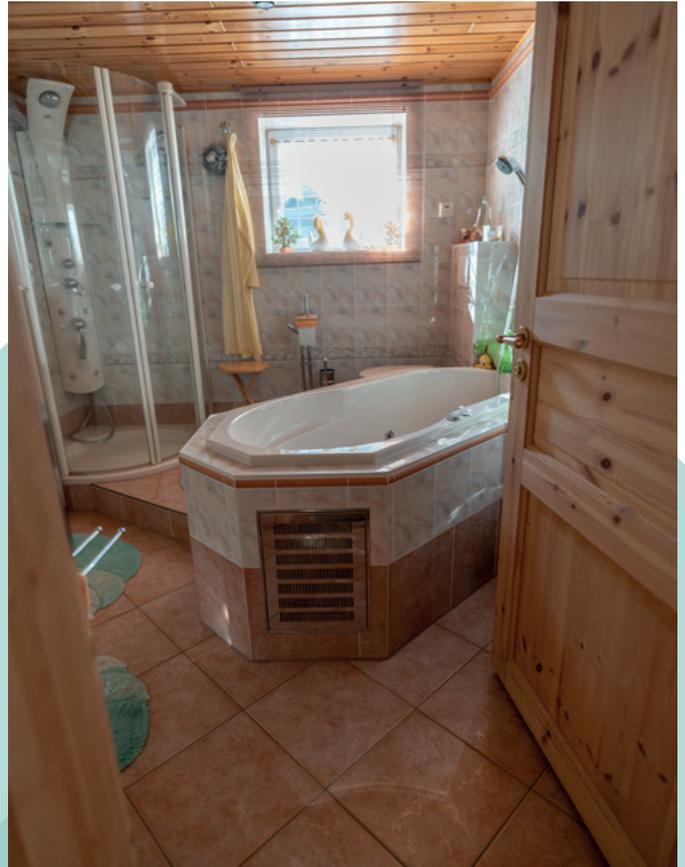


Flur EG

BILDER UND IMPRESSIONEN



Dusche Keller



Whirlpool Keller

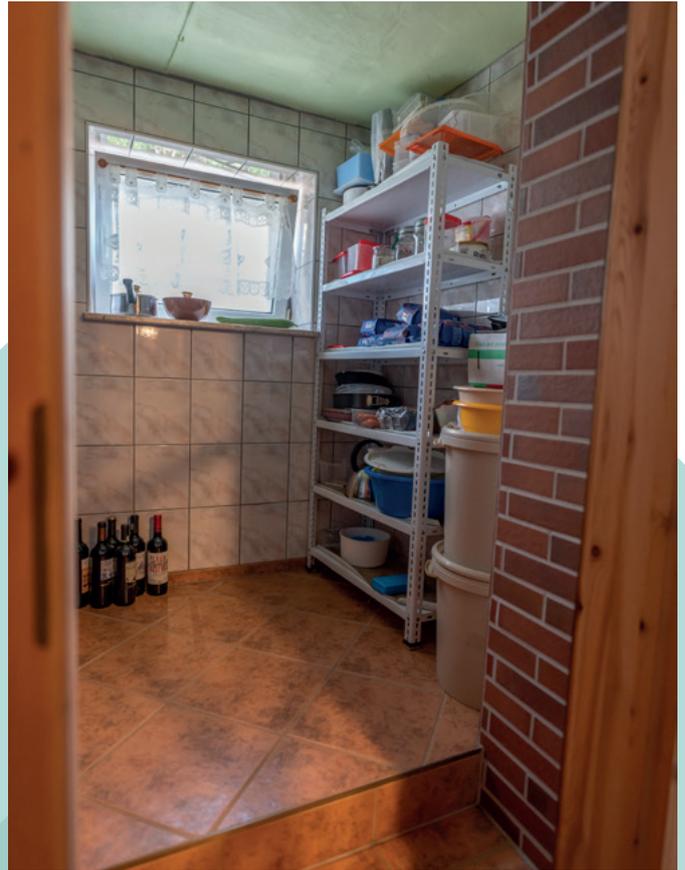


Bad Keller

BILDER UND IMPRESSIONEN



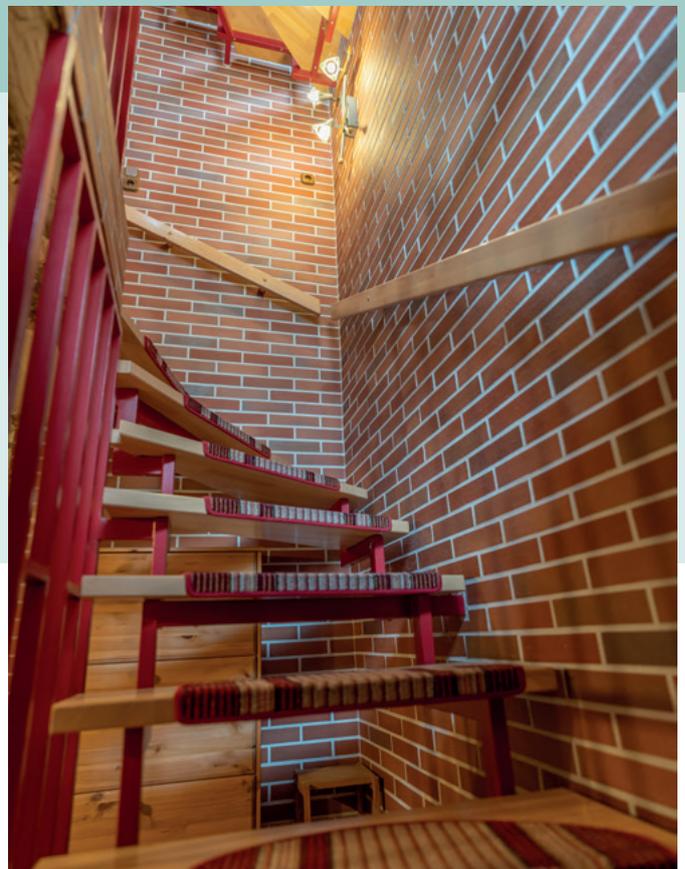
Flur Keller



Abstellraum Keller



Abstellraum Keller



Aufgang EG

BILDER UND IMPRESSIONEN



Küche EG



Kaminzimmer EG

BILDER UND IMPRESSIONEN



Wohnzimmer EG



Balkon Wohnzimmer EG

BILDER UND IMPRESSIONEN



Ausblick Balkon EG

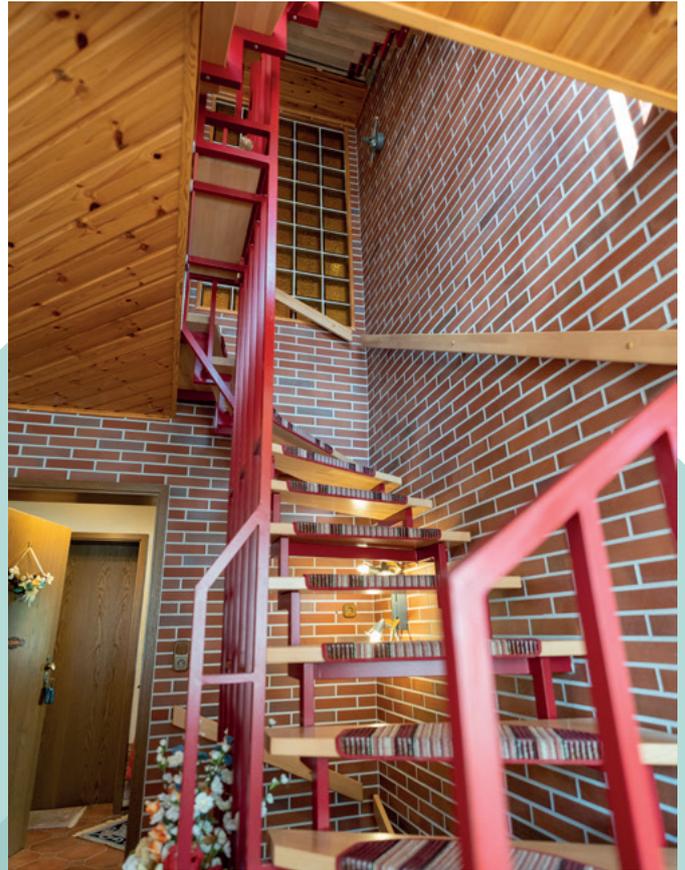


Kinderzimmer EG

BILDER UND IMPRESSIONEN



Toilettenbad EG



Aufgang 0G



Eingangsbereich 0G



Duschbad 0G

BILDER UND IMPRESSIONEN



Küche 0G



Küche 0G

BILDER UND IMPRESSIONEN



Wohnzimmer 0G



Kaminzimmer 0G

BILDER UND IMPRESSIONEN



Balkon 06



Ausblick Balkon 06

BILDER UND IMPRESSIONEN



Schlafzimmer 06



Kinderzimmer 06

BILDER UND IMPRESSIONEN



Aufgang DG



Flur DG



Bad DG

BILDER UND IMPRESSIONEN



Zimmer DG



Außenansicht Haus



CHRISTOPHER RÖSEL
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner:

Christopher Rösel Immobilien

Auf der Höhe 12

35260 Stadtallendorf

Tel.: 017624740590

E-Mail: cr@crinvestment.de

