

## Beliebt und sonnig ! Geräumiges Gartenhofhaus in ruhiger Sackgasse von Merzhausen



### Lage:

**beliebte, sonnige und ruhige**

Das Haus liegt sonnig und ruhig gelegen in einer Sackgasse im beliebten Merzhausen.

### Objektart:

**1 Familiengartenhofhaus**

### Zimmer:

**5,5**

### Wohnfläche:

**ca. 160 m<sup>2</sup>**

### Grundstück:

**ca. 400 m<sup>2</sup>**

### Baujahr:

**1980**

### Zustand:

**renovierungswürdig**

- Einbauküchen:** ja, hochwertig und neuwertig
- Keller:** ja, vollunterkellert
- Heizung:** Gas-Zentralheizung
- Garage:** abschließbare Einzelgarage  
mit „Garagenschleuse“ in den geschlossenen Vorgarten
- Stellplatz:** weiterer Stellplatz auf dem Grundstück
- Besonderheiten:**
- altersgerechtes Wohnen im EG möglich
  - offener Kamin
  - zentral und dennoch ruhig gelegen
  - Sauna und Wellnessbereich
- Kaufpreis:** **nur Euro 795.000,-**  
zuzüglich vom Käufer zu bezahlende  
**3,57 % Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.).**  
**Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig.**

Da es sich beim Verkauf um die Auflösung einer Erbengemeinschaft handelt, wird die Liegenschaft auftragsgemäß, sofern mehrere Kaufzusagen vorliegen sollten, mittels eines nachträglichen Bieterverfahrens veräußert. Gerne teilen wir Ihnen nach Kontaktaufnahme Ihrerseits die weitere Vorgehensweise im Verfahren Schritt für Schritt mit.

## Haustour:

Damit sich unsere Kunden vor der Besichtigung einen besseren ersten Eindruck verschaffen können, haben wir für diese Immobilie, obwohl bereits Räumungsarbeiten vorbereitet wurden und im Gange waren, eine kurze Video-Haustour erstellt. Auftragsgemäß war nicht gewünscht, dass diese direkt online veröffentlicht wird. Gerne übermitteln wir Ihnen diese oder den Link nach Kontaktaufnahme Ihrerseits.

## Onlineexposé:

<https://kesslerimmobilien.de/immobilien/merzhausen>

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser Traumimmobilie. Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch direkt per Foto an Ihre Bekannten senden.



**Ihr  
Ansprechpartner:**



**Tobias Kessler**

**Telefon:**

**0761-211 97 79**

**Email:**

**tobias.kessler@kesslerimmobilien.de**

**weitere Angebote  
finden Sie unter:**

**[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)**

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.  
Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen  
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.  
Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.  
Vorkenntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.  
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses geräumige „Gartenhofhaus“ mit abgeschlossenem Vorgartenbereich befindet sich sonnig und ruhig, in einer Sackgasse ohne Durchfahrtsverkehr, gelegen in Merzhausen.

Gartenhofhäuser sind eine absolute Seltenheit, da diese überwiegend nur in den 70 er und 80 er Jahren gebaut wurden.

Der Zugang zum Haus erfolgt über den Eingangsbereich am vorgelagerten, geschlossenen Vorgartenbereich oder durch die „Garagenschleuse“, welche von der abschließbaren Einzelgarage direkt in den geschlossenen Vorgartenbereich führt.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen geräumigen Dielenbereich, das Gäste-WC mit WC, Waschbecken und Dusche, den Essbereich mit Zugang zur Küche mit neuwertiger, hochwertiger Einbauküche, das Kaminzimmer, das helle, nach Süden ausgerichtete großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 27 m<sup>2</sup> großen Wintergarten sowie dem uneinsehbaren, nach Süden ausgerichteten Garten. Das Kaminzimmer könnte auch als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Bei anderen Häusern ist dies als Schlafzimmer genutzt.

Eine der Besonderheiten liegt darin, dass man das Haus im Alter auch nur im EG bewohnen könnte.

Im Dachgeschoss verfügt das Haus über eine Galerie mit Platz für Einbaumöbel, ein Kinder-, Arbeits- oder Hauswirtschaftsraum, ein weiteres Kinderzimmer, das geräumige Schlafzimmer sowie das großzügige Badezimmer mit Badewanne, 2 Waschbecken, Bidet, WC und Dusche. Das Badezimmer ist ein absolut neuwertiges Badezimmer, komplett mit dem Designklassiker von Luigi Colani von Villeroy & Boch ausgestattet. Leider im Farbcharme der 80er Jahre.

Das Haus komplett unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich ein großes Zimmer, auch als Arbeitszimmer nutzbar, mit Zugang zum Garten, ein weiterer Bereich (ehemaliger Partykeller), ein großzügiger Wellnessbereich mit Heizlampen, Wellnessduschbereich und Sauna, der Vorratskeller sowie der Heizkeller.

Wie oben bereits erwähnt, verfügt das Haus über eine abschließbare Einzelgaragen mit direktem Zugang (Garagenschleuse) in den geschlossenen Vorgartenbereich.

Ein weiterer PKW-Stellplatz befindet vor der Garage.

# Impressionen



## GERÄUMIGES GARTENHOFHAUS IN MERZHAUSEN



**HAUS**

**HAUS GARTENSEITE**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



HAUS

HAUS STASSESENSEITE



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

**VORGARTEN**

**TERRASSE**



**ABGESCHLOSSENER VORGARTEN**



**AUFGRUND DER RÄUMARBEITEN KONNTE DER  
DIELENBEREICH, DAS GÄSTE-BAD SOWIE DER  
ESSBEREICH NICHT FOTOGRAFIERT WERDEN**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

KÜCHE



KÜCHE



KÜCHE



Tobias Kessler  
Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

# WOHNEN + WINTERGARTEN



WOHNEN



WINTERGARTEN



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

KAMINZIMMER

KAMINZIMMER



ODER SCHLAFZIMMER



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



AUFGANG



KINDERZIMMER /  
ARBEITSZIMMER /  
HAUSWIRTSCHAFTSZIMMER



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



SCHLAFEN



KINDERZIMMER



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

**BAD**

**MIT COLANI AUSSTATTUNG**



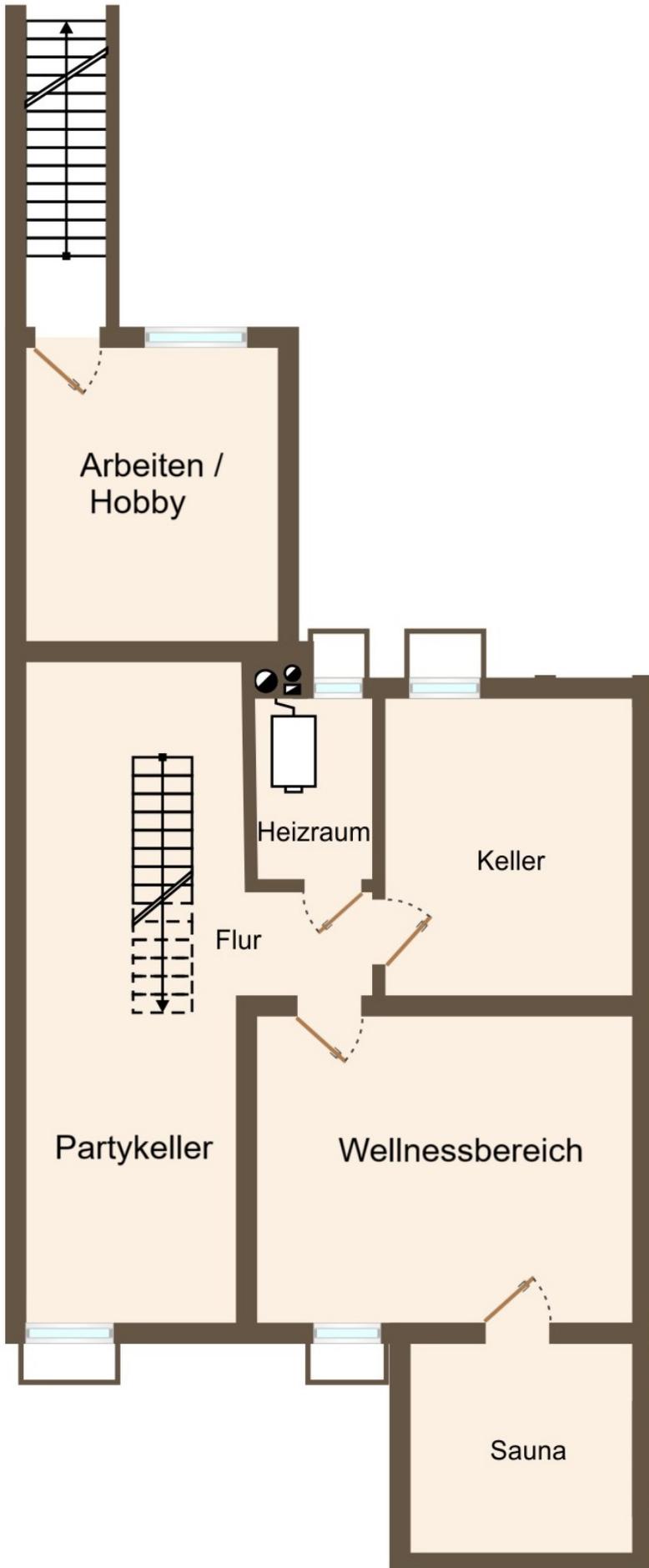
**AUFGRUND DER RÄUMARBEITEN KONNTE DAS  
UNTERGESCHOSS NICHT FOTOGRAFIERT  
WERDEN**



**Tobias Kessler**

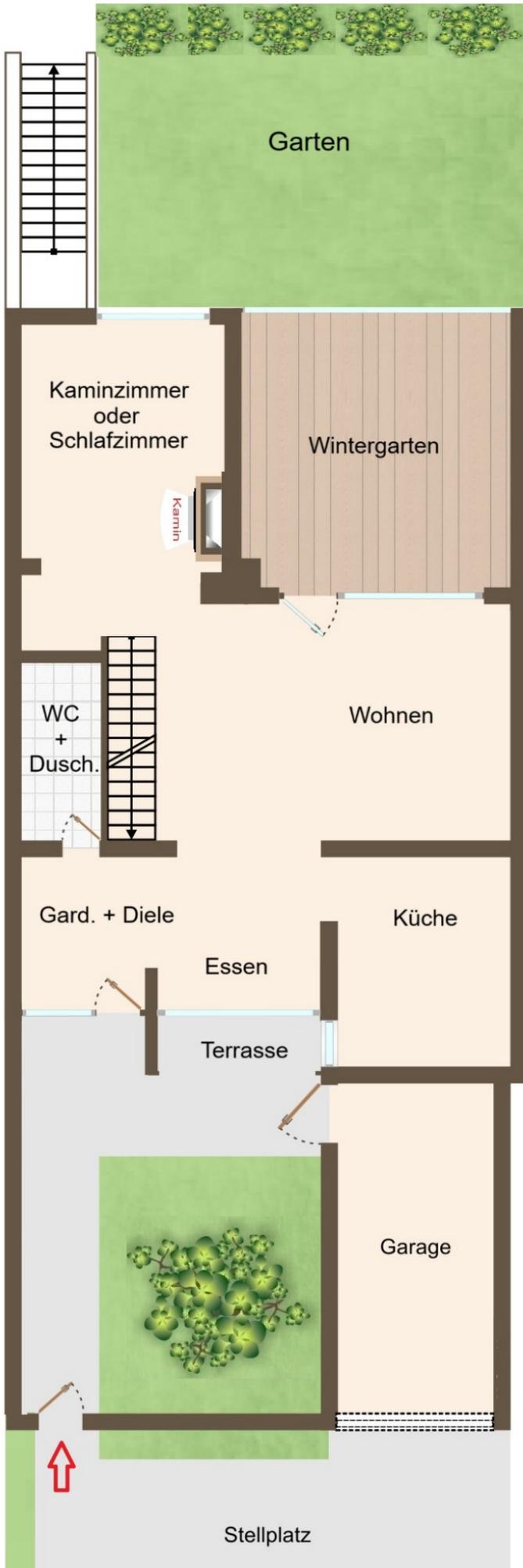
Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

# Grundriss Untergeschoss



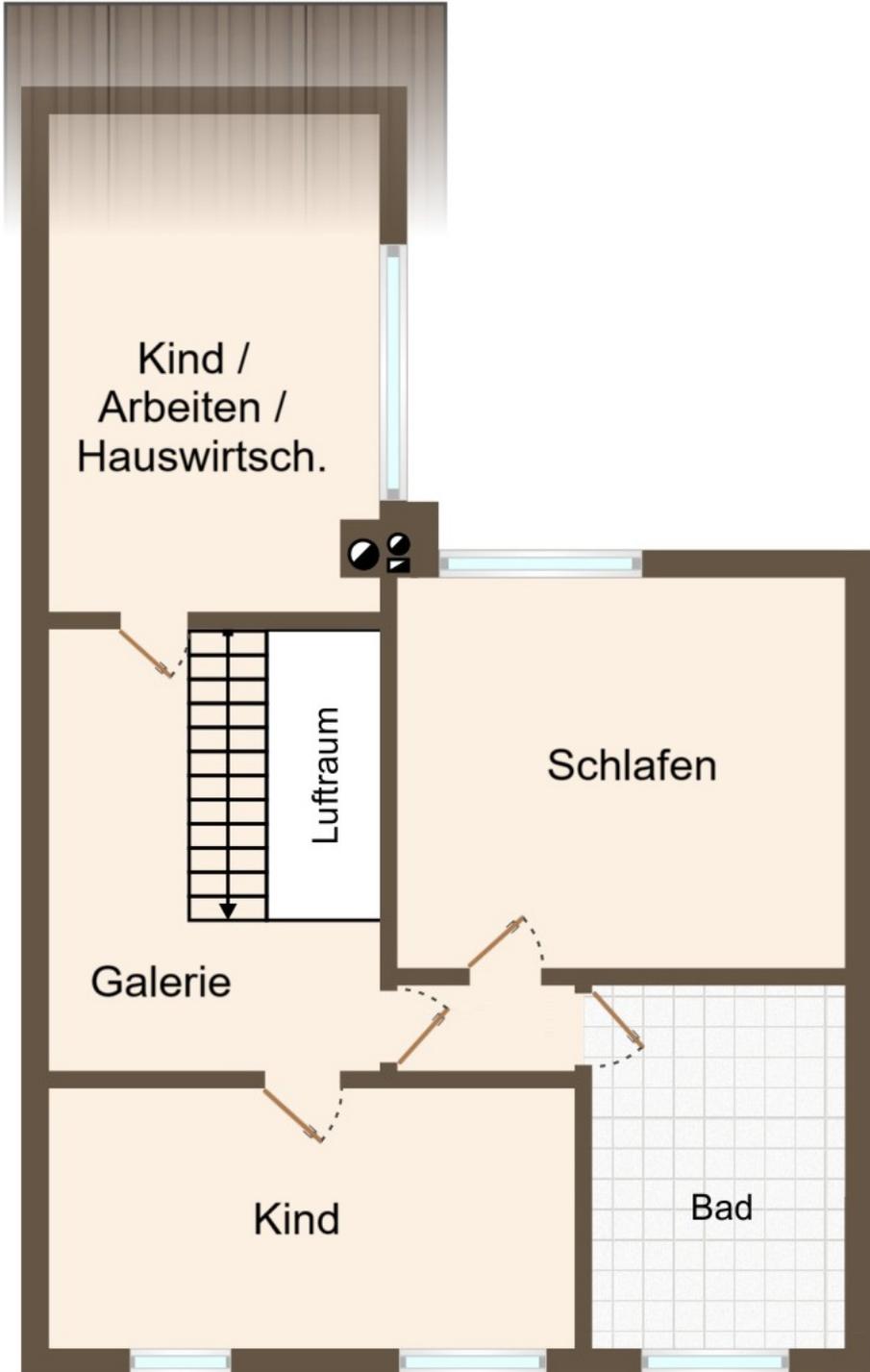
Dieser 2 D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität und dient lediglich der Veranschaulichung. Gewisse Abweichungen können vorkommen. Ausschlaggebend ist der Originalgrundriss.

# Grundriss Erdgeschoss



Dieser 2-D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität und dient lediglich der Veranschaulichung. Gewisse Abweichungen können vorkommen. Ausschlaggebend ist der Originalgrundriss.

# Grundriss Dachgeschoss



Dieser 2 D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität und dient lediglich der Veranschaulichung. Gewisse Abweichungen können vorkommen. Ausschlaggebend ist der Originalgrundriss.

# Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über unseren unschlagbaren Verkaufsservice. Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich durch

Herrn Tobias Kessler

(Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten).

Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von der Wertermittlung, über das objektorientierte Marketing, bis zum Notartermin und der Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab. Gerne beraten wir Sie kostenfrei und unverbindlich.



Tobias Kessler

**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



**0761- 211 97 79**



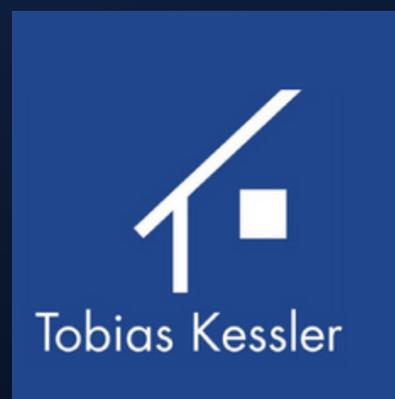
Folge uns auf Instagram  
und Facebook und entdecke neue  
Objekte bevor diese veröffentlicht  
werden !



[www.instagram.com/kessler\\_immobilien](https://www.instagram.com/kessler_immobilien)



[www.facebook.com/kesslerimmo](https://www.facebook.com/kesslerimmo)



**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



**0761- 211 97 79**

