

PROVISIONSFREI: Dieses Haus steht ihnen gut.

34314 Espenau / Hohenkirchen, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MK0390



Wohnfläche ca.: **230 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **498.500 EUR**



PROVISIONSFREI: Dieses Haus steht ihnen gut.

Objekt ID	MK0390
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	34314 Espenau / Hohenkirchen
Wohnfläche ca.	230 m ²
Grundstück ca.	770 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Separate WC	1
Wohneinheiten	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1979
Zustand	modernisiert
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	Nach Absprache
Stellplätze	3 Stellplätze
Garagen	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Dusche, Einbauküche, Garage, Kabel-/Sat-TV, Keller, Sauna, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Kaufpreis	498.500 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Zweifamilienhaus in Espenau / Hohenkirchen. Die im Jahr 1979 erbaute und regelmäßig modernisierte Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 230-250 m² auf insgesamt 7-9 Zimmern und 3 Etagen. Doch eines nach dem anderen.

Im Erdgeschoss angefangen, umfasst die "Hauptwohnung" mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich circa 117 Quadratmetern. Die Etage ist gänzlich extravagant geschnitten und bietet eine Raumaufteilung, welche definitiv nicht von der Stange ist. Wie auf den beigefügten Grundrissen gut zu erkennen ist, befindet sich der Essbereich quasi in Mitte der Wohnung, direkt vor der Küche. Im weiteren Verlauf finden sich auf der einen Seite der Wohnbereich und auf der anderen Seite ein Durchgangszimmer, welches weiteren Zugang zum Gästezimmer (Kinderzimmer) und dem Schlafzimmer bietet. Zwischen besagtem Durchgangszimmer und dem Schlafzimmer befindet sich das Badezimmer, ebenfalls im Durchgangsstil. Verwirrt? Kein Problem, die eben benannten, beigefügten Grundrisse schaffen Klarheit hinsichtlich der Raumaufteilung.

Weiter gehts im Untergeschoss, denn hier finden sich zusätzliche Nutz- und Wohnflächen. Angefangen bei einem Gesellschaftsraum mit Thekenbereich und einem weiteren kleinen Raum, über einen Saunabereich mit Dusche und WC, eine kleine Hobbywerkstatt und einem großen Büroraum. Neben diesen Räumlichkeiten befinden sich noch die Heizung sowie der Waschkeller im Untergeschoss (vom Badezimmer neben dem Saunabereich gibt es übrigens einen direkten Zugang in den Garten). Die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten dieser Etage sorgen auch für die erhöhte Wohnflächenangabe.

Schließlich befinden sich im ausgebauten Dachgeschoss noch eine separate Wohneinheit mit 2 Zimmern, rund 65qm Wohnfläche sowie einem großen Balkon mit entsprechend schöner Aussicht. Diese Wohnung ist seit über 10 Jahren an sehr angenehme und ruhige Mieter vermietet, welche bei Interesse seitens der Käufer auch gern weiter dort wohnen möchten.

Die gesamte Immobilie wurde immer liebevoll behandelt und optimal instand gehalten. Im Jahr 2020 wurde das Haus zudem teilsaniert. Dabei wurden ein neuer Vinylboden sowie eine neue Einbauküche im Erdgeschoss verlegt bzw. installiert. Zudem wurden nahezu alle Fenster erneuert und eine neue Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik eingebaut. Auch die Elektrik und der Innenputz im Erdgeschoss wurden in diesem Zuge erneuert. Zuvor wurden bereits die Fenster im Dachgeschoss erneuert, die gesamte Außenanlage ansprechend gestaltet, die Gartenhäusschen neu eingedeckt und noch so vieles mehr.

Weitere Highlights dieser Immobilie sind zudem unter anderem der Glasfaseranschluss, der bis in beide Wohnungen gelegt wurde und somit echtes Highspeed-Internet ohne Unterbrechung ermöglicht sowie zwei Garagen, wovon eine sogar überdimensioniert ist, und ein Stellplatz für ein Wohnmobil (alle drei wohlgermerkt mit Stromanschluss).

Grundsätzlich ist hier eine persönliche Besichtigung vor Ort nur zu empfehlen, da sämtliche Vorzüge und Besonderheiten dieses Hauses, hier alle nicht benannt werden können.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	ab dem 1.5.2014



Gültig bis	11.02.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	88,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



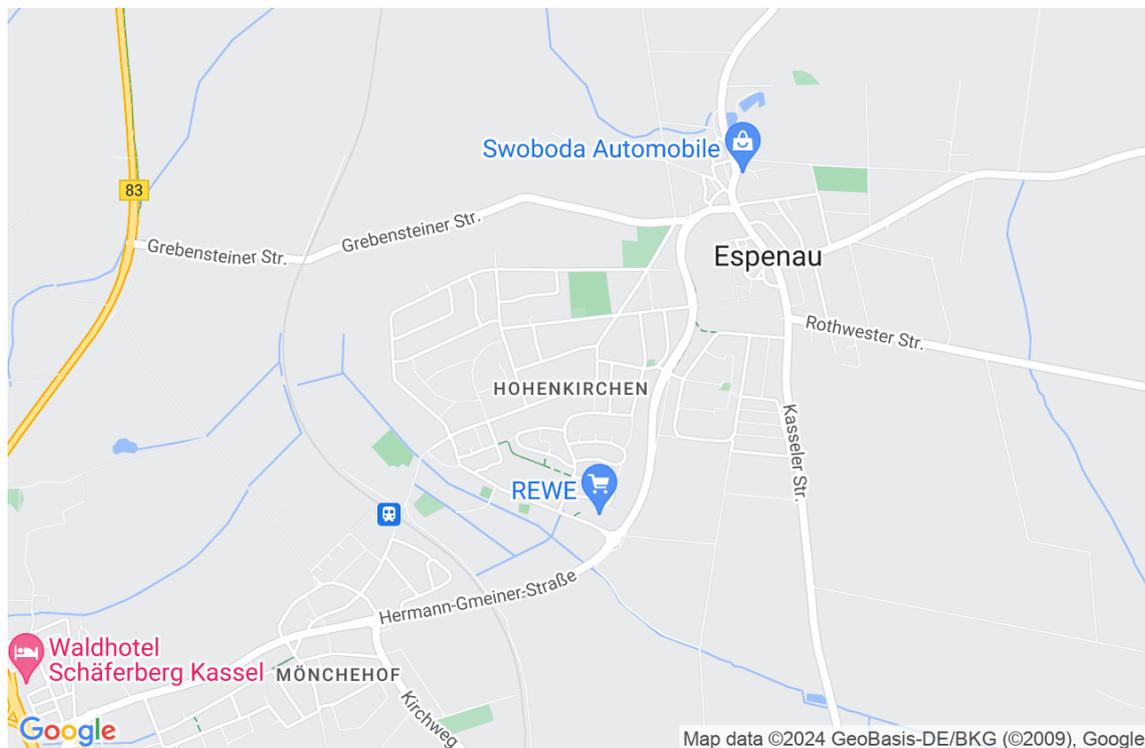
Lage

Die Lage des Hauses in der Gemeinde Espenau / Hohenkirchen zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung aus. Die umliegende Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Die Gemeinde selbst besticht durch ihre ländliche Atmosphäre und die freundliche Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar und ermöglichen eine bequeme Anbindung an das nahegelegene Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Das Zweifamilienhaus bietet somit die perfekte Kombination aus ländlichem Wohnen und einer guten Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Die ruhige und naturnahe Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für Familien oder Paare, die die Vorzüge des Landlebens genießen möchten, jedoch nicht auf die Vorteile einer guten Verkehrsanbindung verzichten wollen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnobjekt begeistern.





Außenansicht



Wohnbereich EG



Essbereich EG



Einbauküche EG



Durchgangszimmer EG



Gästezimmer EG





Badezimmer EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG



Gesellschaftsraum UG



Saune UG



Büro UG





Wohnbereich DG



Terrassenbereich EG



Gartenanlage

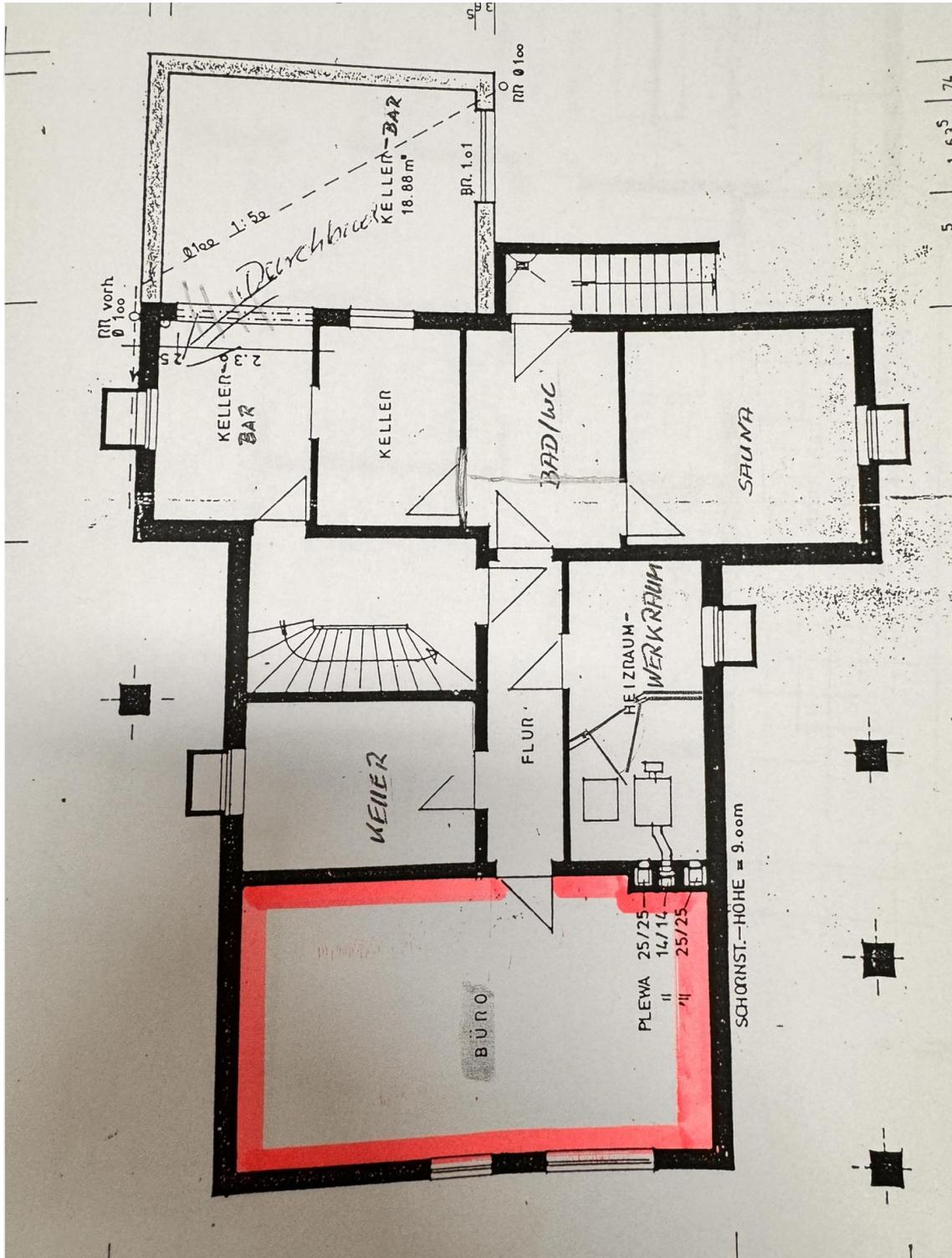


Außenansicht



Grundriss

Grundriss UG



Grundriss

Grundriss EG

