AS IMMOBILIEN: 1-2 Familienhaus mit Ausbaupotential, traumhaftes Grundstück, Ranstadt-Bobenhausen

Objekt: 136346775 • 63691 Ranstadt
399.000,00 €

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden
Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:
info@as-immobilien-wiesbaden.com • https://www.as-immobilien-wiesbaden.com

Daten im Überblick

ImmoNr	136346775
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	63691
Ort	Ranstadt
Etage	2
Wohnfläche	ca. 160 m^2
Nutzfläche	ca. 80 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.304 m^2
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl, Alternativ
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Terrasse	Ja
Baujahr	1982
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	218 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	11.08.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1982
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Kaufpreis	399.000,00 €

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden
Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:
info@as-immobilien-wiesbaden.com • https://www.as-immobilien-wiesbaden.com

Beschreibung

Das Haus wurde im Jahr 1982 erbaut und befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Lage von Ranstadt-Bobenhausen auf einem rd. 1.304 m^2 großen Grundstück (mit weiterem Anbau- bzw. Ausbaupotential). Das Objekt wurde zuletzt im Jahr 2002 energetisch modernisiert. Im Zuge der Modernisierung wurde eine neue, 15kW starke Scheitholzheizung eingebaut. Diese Scheitholzheizung kann bei Bedarf um eine effiziente Pelletheizung erweitert werden. Die Wärmeversorgung wird durch die vorhandene Ölheizung (1982) ergänzt. Im gleichen Jahr erfolgte eine energetische Wärmedämmung der Fassade.

Das großzügige 1-2 Familienhaus präsentiert sich in einem guten, gepflegten Zustand, wobei die Ausstattung dem Bj. 1982 des Objektes entspricht. Zu dem Haus gehört eine großzügige, überdachte Terrasse und ein großer Garten, der zu verschiedenen Aktivitäten einlädt. Eine innenliegende Garage und ein Carport (1992) vervollständigen das Angebot.

Die Wohnfläche von rd. 160 m^2 verteilt sich auf zwei Geschosse, die individuell Ihren persönlichen Bedürfnissen angepasst werden können. Im EG befindet sich ein großzügig geschnittener Wohn-Essbereich mit angeschlossener Einbauküche. Über den Flur zugänglich finden Sie ein Elternschlaf- und ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer. Des Weiteren finden Sie auf der gleichen Ebene ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC, das sich links vom Eingang befindet. Die an das Wohnzimmer angrenzende überdachte Sonnenterrasse mit Zugang zum Garten lädt auch in der Übergangszeit zum Verweilen ein.

Im OG des Hauses befindet sich ein weiteres Zimmer, mit einer kleinen Wohnküche, einem Tageslicht-Duschbad und einem begehbaren Kleiderschrank.

Im KG befinden sich mehrere Kellerräume, ein Heizungsraum mit Tankraum, eine Garage, ein Carport sowie eine Waschküche mit Ausgang zum Garten. Ein großzügiger Garten mit einer grünen Wiese, einem schönen Baum- und Sträucherbestand, einem kleinen Teich sowie einem Gartenschuppen runden das Angebot

Lage

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf den Angaben des Eigentümers und wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Jedoch kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Angaben ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Notarvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundriss-Grafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Kaufpreis Änderungen bleiben vorbehalten. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Wir von AS Immobilien wurden vom Eigentümer exklusiv mit dem Verkauf des Objektes beauftragt.

Information zum Geldwäschegesetz (GwG): Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG ist sind wir verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung erfragen.. Dies erfolgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises (bei Unternehmen / juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig).

Für die erste Kontaktaufnahme oder die Zusendung eines Exposés benötigen wir Ihre vollständige Anschrift. Füllen Sie bitte dazu einfach das Kontaktformular aus. Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Unser Service Für Sie:
+ Wir übernehmen auf Wunsch die Vermarktung / Vermietung Ihrer Immobilie und sorgen für einen reibungslosen Übergang.
Weitere Immobilien - Angebote auf: www.as-immobilien-wiesbaden.com

Ausstattung Beschreibung

 Ca. 160 m^2 Wohnfläche (+ ca. 80 m^2 Nutzfläche)
 Großzügiges 1.304 m^2 großes Grundstück mit Teich und Baumbestand
 Das Objekt kann entweder als Einfamilienhaus oder mit kleinen Aufwand als ein Zweifamilienhaus genutzt werden
 Großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
 Fußbodenheizung im EG
 Fassadendämmung (2002)
 Scheitholzheizung Fröhling S1 Turbo 15kW (2004) erweiterbar auf Pellets
 Garage mit direktem Zugang zum Haus + Carport

Sonstige Angaben

Gemeinde Ranstadt umfasst ca. 5.100 Einwohner und ist ein Kleinzentrum in der Mitte des Wetteraukreises. Ranstadt unterteilt sich in die Ortsteile Bellmuth, Bobenhausen, Dauernheim, Ober-Mockstadt und Ranstadt. Der Ortsteil Bobenhausen befindet sich lediglich ca. 5 km von Ranstadt entfernt.

Die nächst gelegenen Städte sind Nidda (6 km), Büdingen (15 km), Friedberg (24 km) und Bad Nauheim (25 km). Weitere größere umliegende Städte sind Frankfurt a.M. (40 km), Hanau (34 km) und Gießen (40 km). Die Stadt Frankfurt sowie der Frankfurter Flughafen sind in ca. 45 min Fahrtzeit mit dem PKW bequem erreichbar und für Familien und Pendler attraktiv, die die ländlichen Vorzüge zu schätzen wissen.

Ranstadt verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, wobei die nächste Autobahn A45 nur ca. 10km entfernt ist. Der Anschluss and die A5 ist rd. 30 km entfernt. Der ÖPNV ist durch die bestehenden Busverbindungen in die umliegenden Orte gesichert.

Die Gemeinde Ranstadt verfügt über eine gute Infrastruktur. Alle Dinge des täglichen Bedarfs u.a. Nahversorger, Discounter, Bäckereien, Metzger, Restaurants, Bank, Freizeiteinrichtungen, Apotheke und Ärzte finden Sie in unmittelbarer Nähe. Eine Grundschule und zwei Kinderbetreuungseinrichtungen machen den Ort zu einem lebenswerten Wohnort für Jung und Alt. Die nächstgelegene, weiterführende Gesamtschule bis zur gymnasialen Oberstufe befindet sich im benachbarten Konradsdorf. Im Ortsteil Bobenhausen finden Sie in unmittelbarer Nähe eine Metzgerei, ein Obst- und Gemüsehändler, eine Reitschule und ein beliebtes Gasthaus.

Impressionen

Garten

Hausansicht

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden
Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:
info@as-immobilien-wiesbaden.com • https://www.as-immobilien-wiesbaden.com

Garten

Hausansicht

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden
Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:
info@as-immobilien-wiesbaden.com • https://www.as-immobilien-wiesbaden.com

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Küche

Terasse

Wohnzimmer

Flur

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden
Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:
info@as-immobilien-wiesbaden.com • https://www.as-immobilien-wiesbaden.com

Gäste-WC

Kinderzimmer

Flur

Schlafzimmer

Badezimmer

Flur

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden
Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:
info@as-immobilien-wiesbaden.com • https://www.as-immobilien-wiesbaden.com

Flur

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Wohnküche

Wohnküche

Wohnküche

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden
Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:
info@as-immobilien-wiesbaden.com • https://www.as-immobilien-wiesbaden.com

begehbarer Kleiderschrank

Waschküche

Badezimmer

Keller

Heizraum

Garage

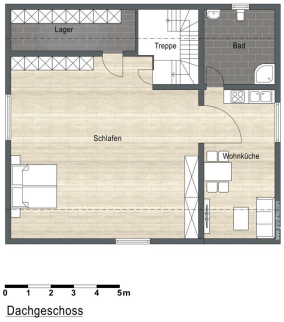
AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden
Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:
info@as-immobilien-wiesbaden.com • https://www.as-immobilien-wiesbaden.com

Hausansicht

AS Immobilien

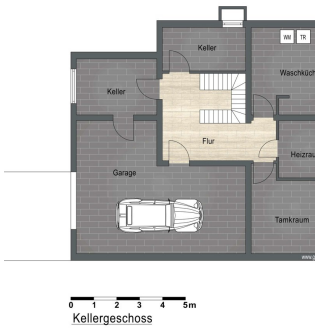
ASIMMOBILIEN
www.as-immobilien-wiesbaden.com

AS Immobilien



Dachgeschoss

Erdgeschoss



Kellergeschoss

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden
Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:
info@as-immobilien-wiesbaden.com • https://www.as-immobilien-wiesbaden.com

Ihr Ansprechpartner

Herr Arthur Schultek
AS Immobilien
Am Gänsberg 28
65207 Wiesbaden

Mobil: +49 15779570808

E-Mail: info@as-immobilien-wiesbaden.com
Web: https://www.as-immobilien-wiesbaden.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.