

Schöneck / Kilianstädten

# Modernisiertes Reihenendhaus mit eindrucksvollem Garten

Objektnummer: 25008001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 702 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25008001                  |
| Wohnfläche   | ca. 177 m²                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1964                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 580.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 25 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 08.12.2034 | Endenergiebedarf            | 182.00 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | F              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1964           |



Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

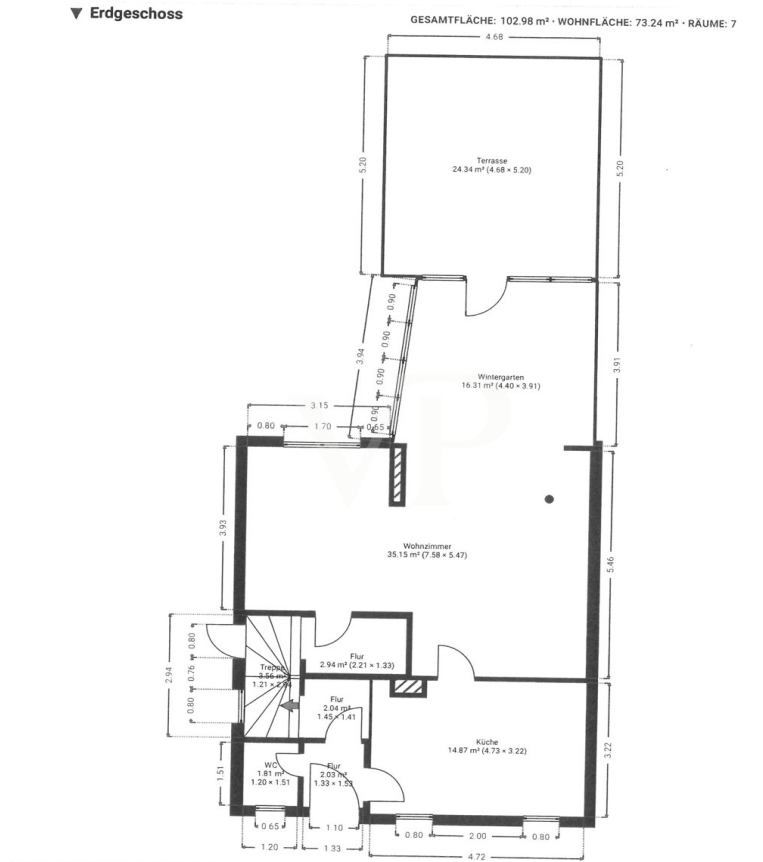
## Die Immobilie



Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

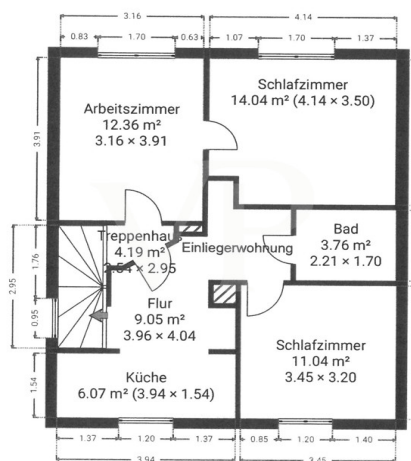
## Grundrisse

### ▼ Erdgeschoss





## ▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 60.45 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 56.27 m<sup>2</sup> · RÄUME: 7

## ▼ Dach

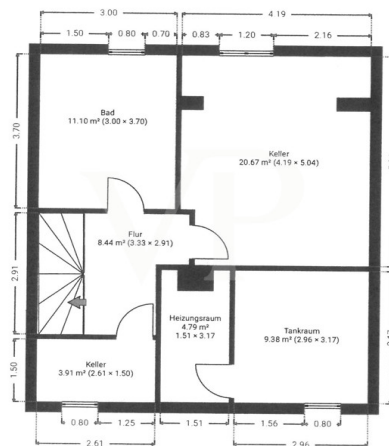
GESAMTFLÄCHE: 45.58 m² · WOHNFLÄCHE: 29.77 m² · RÄUME: 2





## ▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 58.28 m² · WOHNFLÄCHE: 16.57 m² · RÄUME: 6



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Immobilie bietet aufgrund des besonderen Grundrisses für jeden individuellen Anspruch das perfekte Raumangebot.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder wie momentan genutzt mit einer Einliegerwohnung, können vielseitige Wohnkonzepte realisiert werden.

Die offene Bauweise im Erdgeschoß sorgt für eine schöne Lichtdurchflutung vom Wohnbereich mit dem geheizten Wintergarten. Auf ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse wird der Anspruch auf modernes Wohnambiente erfüllt. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Des weiteren befindet sich ein Gäste-WC im Erdgeschoss.

Im Untergeschoss befindet sich das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit ebenerdig begehbare Dusche und einem Wannenbad. Die Nutzfläche vom Kellerraum ist sehr geschmackvoll zu einem Schlafbereich ergänzt worden.

Das Büro im Obergeschoss ist mit einem weiteren Schlafzimmer verbunden.

In dieser Geschossebene befindet sich die Einliegerwohnung, die 2011 zeitgemäß modernisiert und durch den Dachausbau erweitert wurde. Die Wohnung verfügt über einen Küchenbereich, der durch Glaselemente vom Flur getrennt ist, einem Wannenbad und dem Schlafzimmer. Von der Treppe im Flur gelangt man in den ca. 42 m<sup>2</sup> großem Wohnbereich mit einer weiträumigen offen gestalteten Wohnatmosphäre.

Der beeindruckende Garten bietet eine besondere Privatsphäre.

In Verbindung mit seiner imposanten Weitläufigkeit der Gartengestaltung wurde ein natürliches Refugium geschaffen.

Weiterer Bestandteil dieser Liegenschaft ist eine Garage und ein PKW-Stellplatz.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Immobilienangebot !

Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Ausstattung und Details

Wintergarten mit Fußbodenheizung 1996

Fenster mit elektr. Rollläden teilweise fernbedienbar 2011

Dachsanierung 2011

Photovoltaikanlage 4,93 KWp 2011



Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 182.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25008001 - 61137 Schöneck / Kilianstädten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)