

VERKAUFSEXPOSÉ

Eschbergstraße 13 | 63691 Ranstadt-Bobenhausen



ASIMMOBILIEN



1-2 FAMILIENHAUS AUF EINEM TRAUMHAFTEN GRUNDSTÜCK

VON RANSTADT-BOBENHAUSEN

Wohnfläche	ca. 160 qm
Grundstücksfläche	ca. 1304 qm
Kaufpreis	465.000 €

Angebot ist provisionsfrei für den Käufer

ECKDATEN

Gebäude / Nutzung	1-2 FH / Wohnen	Grundstücksfläche	ca. 1.304 m ²
Baujahr	1982	Wohnfläche	ca. 160 m ²
Renovierung	2002	Nutzfläche	ca. 80 m ²
Anzahl der Geschosse	2 VG + KG	Anzahl der Stellplätze	1 Garage+ 1 Carport
Anzahl der Zimmer	7	Bezugsfrei	sofort
Wärmeversorgung	Holzscheitel- Zentralheizung (Pallets nachrüstbar) & Öl-Zentralheizung	Böden	Fliesen Fußbodenheizung / Radiatoren
Fenster	PVC-Fenster, 2-fach-Verglasung	Kaufpreis	465.000 €
Energieausweis	Verbrauchsausweis gemäß den §§ 79ff GEG – 218kWh/(m ² *a)	Provision	provisionsfrei für den Käufer



OBJEKTbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 1982 erbaut und befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Lage von Ranstadt-Bobenheim, auf einem rd. 1.304 m² großen Grundstück. 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 Baujahr (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 im Jahr 1992 nachträglich errichteter Carport vervollständigen das Angebot.

Die Wohnfläche von rd. 160 m² verteilt sich auf zwei Geschosse, die individuell Ihren persönlichen Bedürfnissen angepasst werden können. Im Erdgeschoss 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 oberen Geschoss (DG) des Hauses befindet sich ein weiteres Zimmer, mit einer kleinen Wohnküche, einem Tageslicht-Duschbad und einem begehbaren Kleiderschrank.

Im Kellergeschoss (KG) befinden sich mehrere Kellerräume, ein Heizungsraum mit angeschlossenem Tankraum, eine Garage mit Zugang zum 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 ab.



STANDORT | RANSTADT, ORTSTEIL BOBENHAUSEN

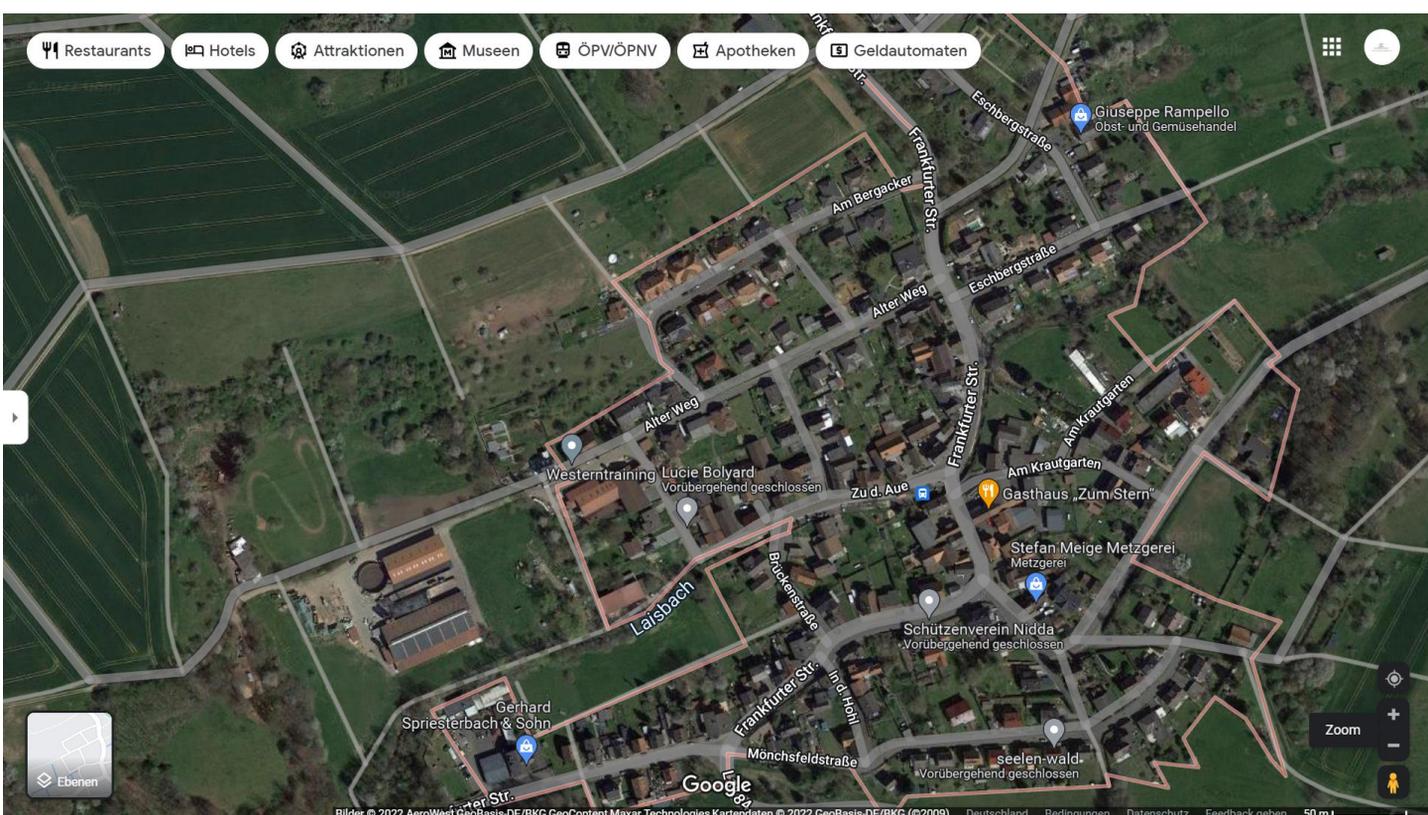
Die Gemeinde Ranstadt umfasst ca. 5.100 Einwohner und ist ein Kleinzentrum in der Mitte des Wetteraukreises. Ranstadt unterteilt sich in die Ortsteile Bellmuth, Bobenhausen, Dauernheim, Ober-Mockstadt und Ranstadt. Der Ortsteil Bobenhausen befindet sich lediglich ca. 5 km von Ranstadt entfernt.

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 an 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.

LAGE



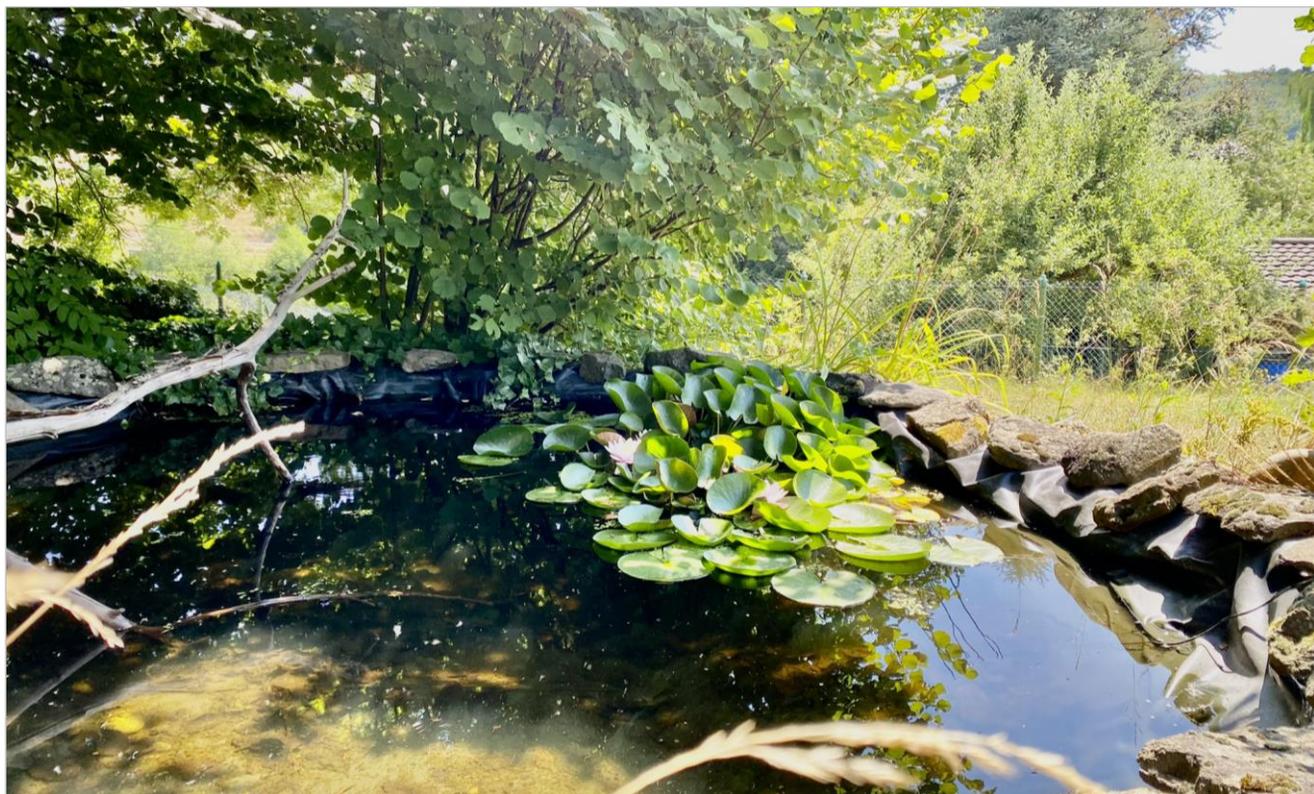
ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



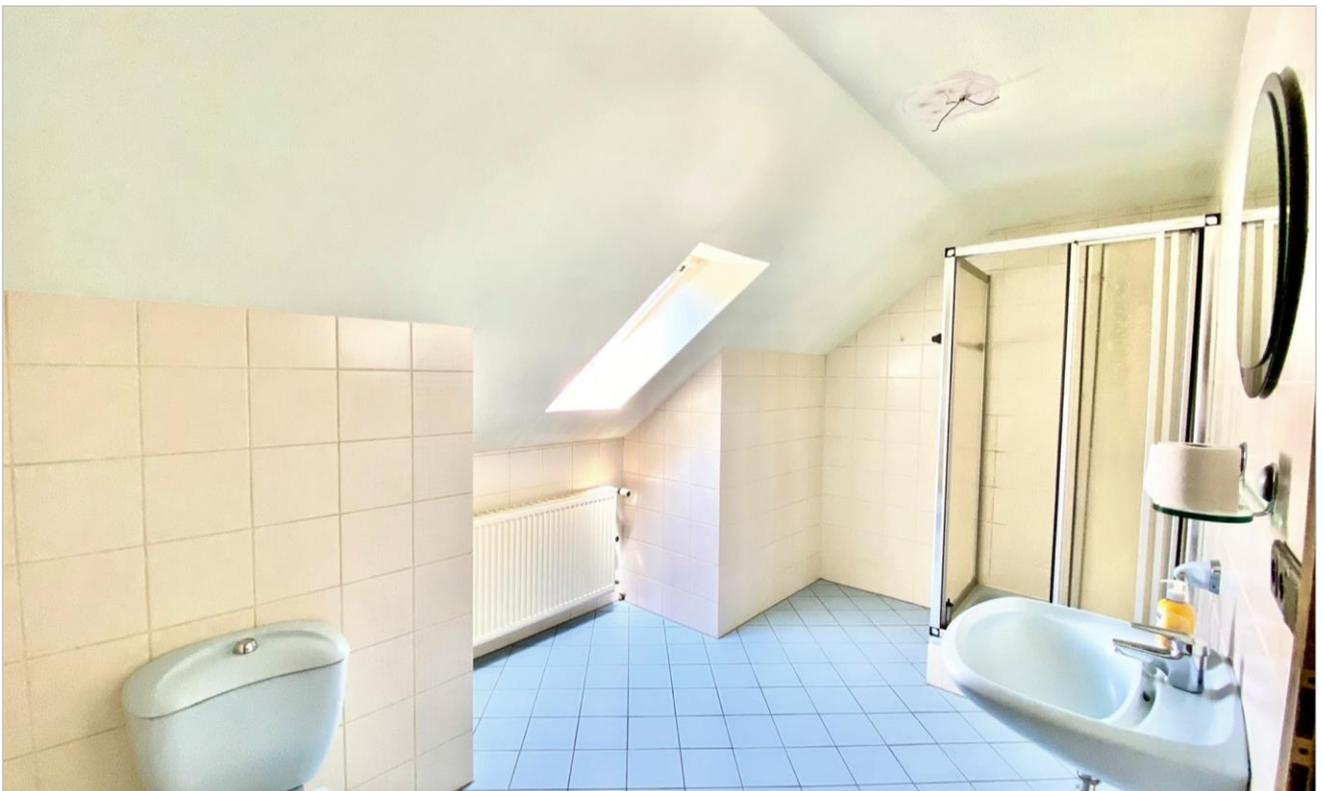
ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



ANSICHTEN



GRUNDRISSE

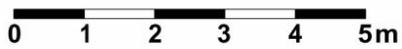
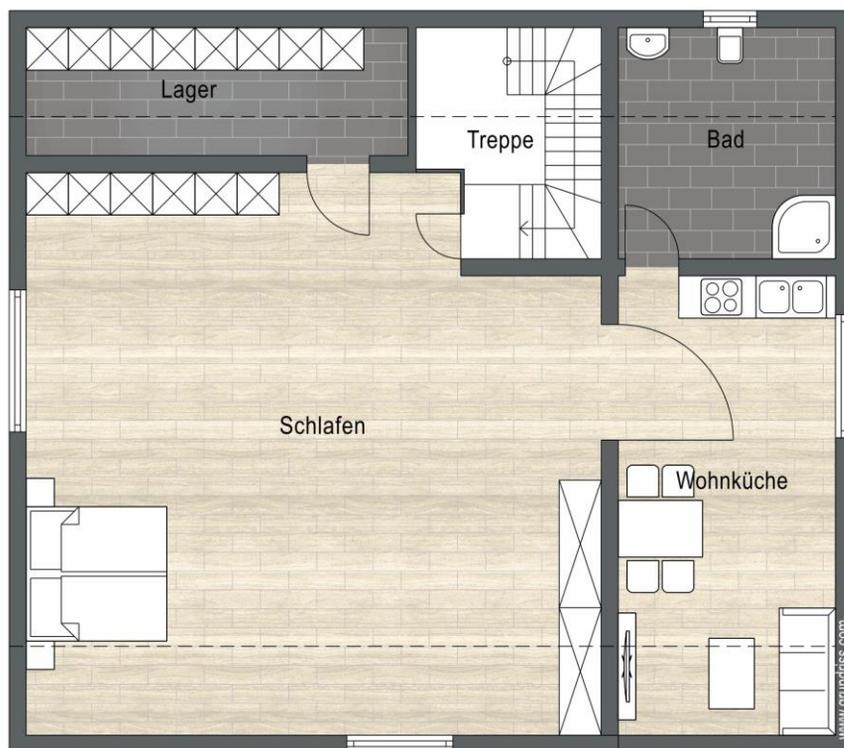


0 1 2 3 4 5m

Erdgeschoss

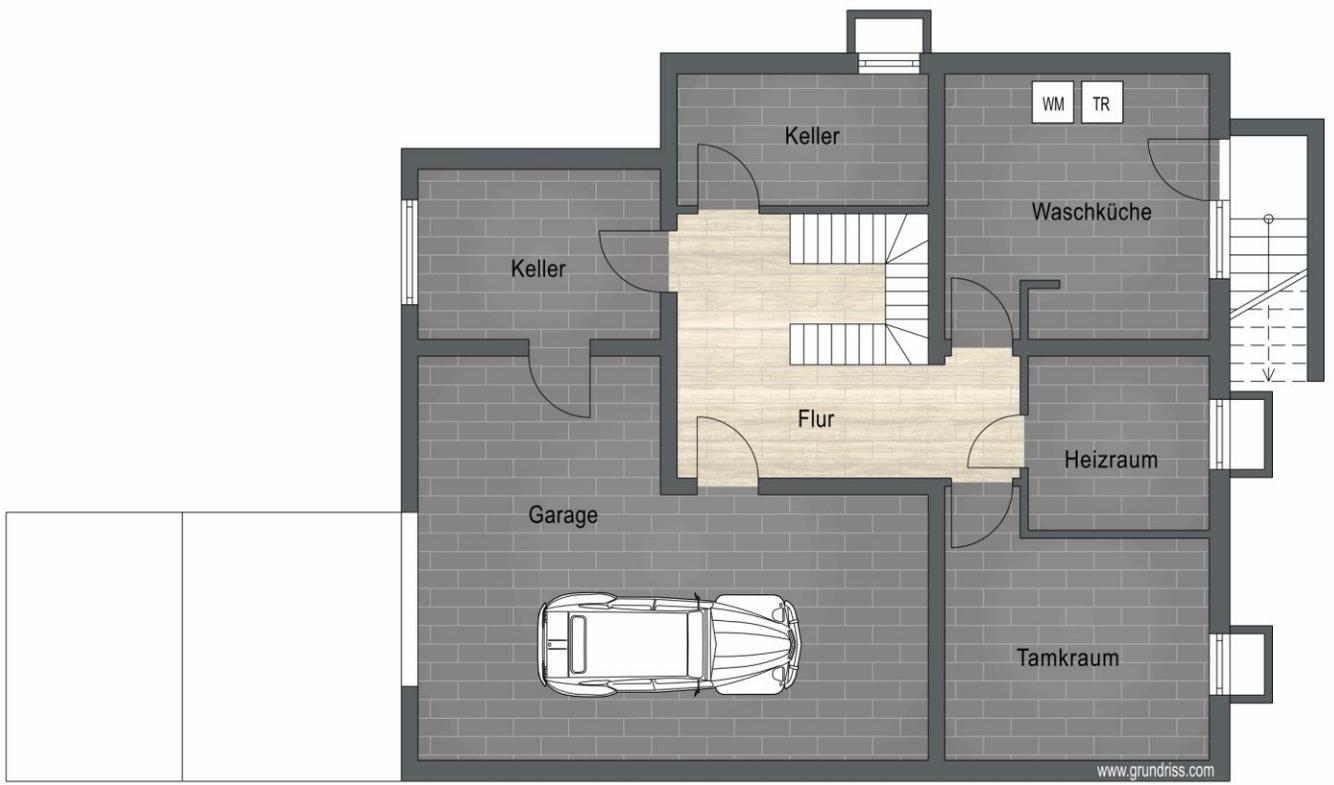
EG

GRUNDRISSSE



Dachgeschoss

GRUNDRISSE



0 1 2 3 4 5m
Kellergeschoss

VERKAUF

AS Immobilien wurde vom Eigentümer exklusiv mit dem Verkauf des Objektes in der Eschbergstraße 13 in 63691 Ranstadt beauftragt.

COURTAGE

AS Immobilien bietet dieses Objekt provisionsfrei an.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Dieses Angebot ist streng vertraulich und nur für Sie bestimmt und darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadenersatzansprüche aus.