

## Zweifamilienhaus in Jandelsbrunn



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Zweifamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

<b>Kaufpreis:</b>	<b>565.000,00 EUR</b>
Wohnfläche:	ca. 200,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 841,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	153,03 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
-----------	--------------------------------

Energieeffizienzklasse:	E	
<b>Befeuerungsart:</b>	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	Freiplatz
<b>Sanitär:</b>	Dusche Gäste-WC	Fenster Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Terrasse	Garten
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen Teppich	Parkett
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei nach Vereinbarung	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In einer schönen, sonnigen Siedlungslage mit der guten Anbindung zum Zentrum von Jandelsbrunn wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten.

### Versorgungseinrichtungen:

Die Gemeinde Jandelsbrunn bietet alles für den täglichen Bedarf die notwendigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und diese können auch sehr gut zu Fuß erledigt werden. Weiterhin vorhanden ein Kindergarten, Kindergrube, Schule, zwei Edeka, Bäcker, usw.

### Beschreibung:

Objektart: Zweifamilienhaus, Baujahr: ca. 1994, Bauweise: Ziegel massiv, 36 cm Wände, Zwischendecken: massiv, Bedachung: Ziegel, Fenster: Kunststofffenster jeweils mit Rollos, Innentüren/Haustüre: Holz, Bodenbeläge: großteils Parkett neu eingebaut 2015, sowie Fliesen und Teppichböden, Treppe: Betontreppe mit Holz belegt, Beheizung: mittels Öl-ZH, Bj. 1994 und Holzofen, Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>, Grund: ca. 841 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

#### Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Holzofen Ausgang zur Terrasse 2016 erneuert, offenes Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse, Küche eingebaut, Speise, Hauswirtschaftsraum mit Gartenausgang, WC, Diele mit Garderobe, Schlafzimmer 2021 erneuert mit Einbauschränk + Terrasse, große Dusche/WC 2022 erneuert / barrierefrei. Alle Räumlichkeiten außer dem Schlafzimmer haben jeweils Fußbodenheizung

#### Obergeschoss:

Treppenaufgang mit Lift, zwei Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon, Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon, Dusche/WC, Diele, Wohnküche.

#### Dachgeschoss:

Hier befindet sich noch ein Speicherraum

#### Kellergeschoss:

Die Immobilie ist voll unterkellert, Diele, beheiztes Schwimmbad mit ca. 35 m<sup>3</sup>, 7 x 3,5 m, mit Dusche und Ausgang zur Terrasse, (derzeit nicht im Betrieb), weiter ein Hobbyraum ebenfalls beheizt, Heizraum mit Boiler und Tanks 3 x 1.500 Liter.

#### Nebengebäude:

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine Doppelgarage, sowie ein Stellplatz. Das Garagentor wurde ebenfalls 2025 erneuert.

#### Grundstück:

Das Grundstück ist im Großen und Ganzen ebenerdig gelegen. Die Immobilie wurde bereits an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Ein Fernwärmeanschluss befindet sich direkt an dem Grundstück und kann auch jederzeit angeschlossen werden.

### Sonstige Angaben:

An den Fenstern sind teilweise Fliegengitter vorhanden. Die gesamte Wasserinstallation ist in Edelstahl ausgeführt. Die Immobilie soll teilweise möbliert übergeben werden. Die Wohnung im Obergeschoss soll im Großen und Ganzen

## Exposé - Objekt-Nr.: H10366

möbliert übergeben werden.

### **Dienstbarkeiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine Gewerbe-/Betriebsbeschränkung für die Brauerei bezüglich der Eröffnung einer Gaststätte. Dies ist somit ausgeschlossen.

### **Energiekennwerte:**

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 153,03 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1994

Baujahr Wärmeerzeuger: 1994

Energieeffizienzklasse: E

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Verkaufspreis: 565.000,00 €**

**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.**

---

## **Ansprechpartner**



### **Christian Resch**

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

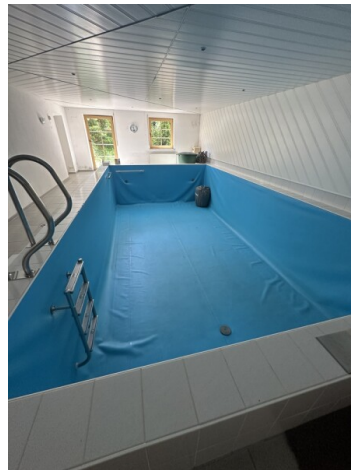
Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 72 52 400

eMail: christian.resch@immobilien-resch.de

**Weitere Bilder**





Exposé - Objekt-Nr.: H10366

