

VERKAUFSEXPOSÉ

Zweifamilienhaus mit Schlossblick

Höhenweg 9
35619 Braunfels

241,78 m² Wohnfläche
614 m² Grundstück

ECKDATEN

Auf einen Blick

450.000 €
Kaufpreis

241,78 m²
Wohnfläche

614 m²
Grundstück

1960
Baujahr

Zwei
Wohnebenen mit Küche und Bad

1 Pkw
Garage

Verfügbar ab sofort

Nach vorliegender Einschätzung mit geringem Aufwand als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar





OBJEKT

Das Haus

Dieses Haus bietet viel Raum für unterschiedliche Lebensmodelle. Erd- und Dachgeschoss verfügen jeweils über Wohn- und Essbereiche, Küche, Bad und Schlafzimmer.

Das Kellergeschoss ergänzt die Wohnbereiche um ein Gästezimmer, ein weiteres Bad und praktische Nebenräume.

Die Aufteilung eignet sich für zwei Haushalte, Mehrgenerationenwohnen oder für die Zusammenführung zu einem großzügigen Einfamilienhaus.

Modernisierungen und Erweiterungen

Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre in wesentlichen Bereichen erweitert und technisch modernisiert.

1973

Garagenerweiterung

Erweiterung der bestehenden Garage.

1991

Heizungsanlage

Erneuerung von Heizkessel und Brenner.

1994

Umfangreiche Modernisierung

Heizungsleitungen und Heizkörper, Elektrik und Fenster erneuert; Wintergarten errichtet.

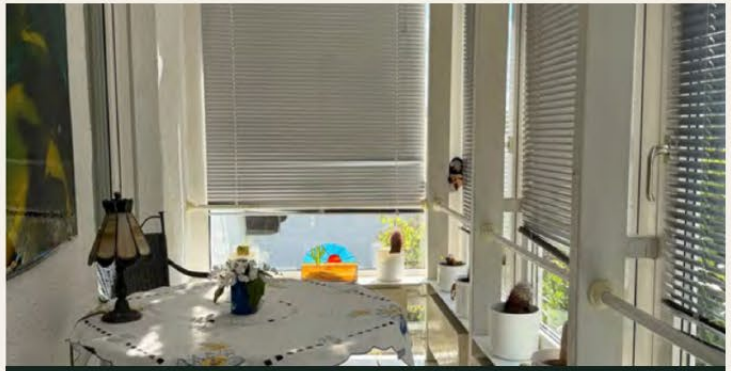
1996

Balkonerweiterung

Erweiterung des Balkons im Obergeschoss.



Heizungsanlage



Wintergarten



Dachterrasse / Balkon

Die Maßnahmen zeigen die schrittweise bauliche und technische Weiterentwicklung des Hauses.

LAGE

Braunfels vor der Haustür

Der Höhenweg liegt oberhalb des Ortskerns. Von Haus und Terrasse fällt der Blick über die Dächer bis zum Schloss.

Braunfels verbindet historische Altstadt und Schloss mit grünen Erholungsräumen. Einkauf, Apotheke, Kita, Schule und Busangebote befinden sich im näheren Umfeld.



AUSSENBEREICH

Haus und Grundstück



Haus mit Vorgarten und Garage



614 m² Grundstück

Haus, Garage, Terrassen und Garten sind klar gegliedert. Seitliche Hecken schaffen einen geschützten Rahmen.

Garten und Terrassen



Gartenfläche mit Platz für eigene Ideen





Terrasse und Dachterrasse schaffen zwei Außenplätze. Der Garten bietet Raum zum Entspannen und Gärtnern.

ERDGESCHOSS

Wohnen und Essen







Große Fenster bringen Licht in den Wohnbereich. Der Rundbogen verbindet Wohnen und Essen und erhält klare Raumzonen.

ERDGESCHOSS

Küche, Bad und Terrasse



Separate Küche



Tageslichtbad



Überdachte Terrasse

Küche und Bad sind funktional angeordnet. Die Terrasse schließt unmittelbar an den Wohnbereich an und erweitert ihn in den Garten.

DACHGESCHOSS

Wohnen mit Blick

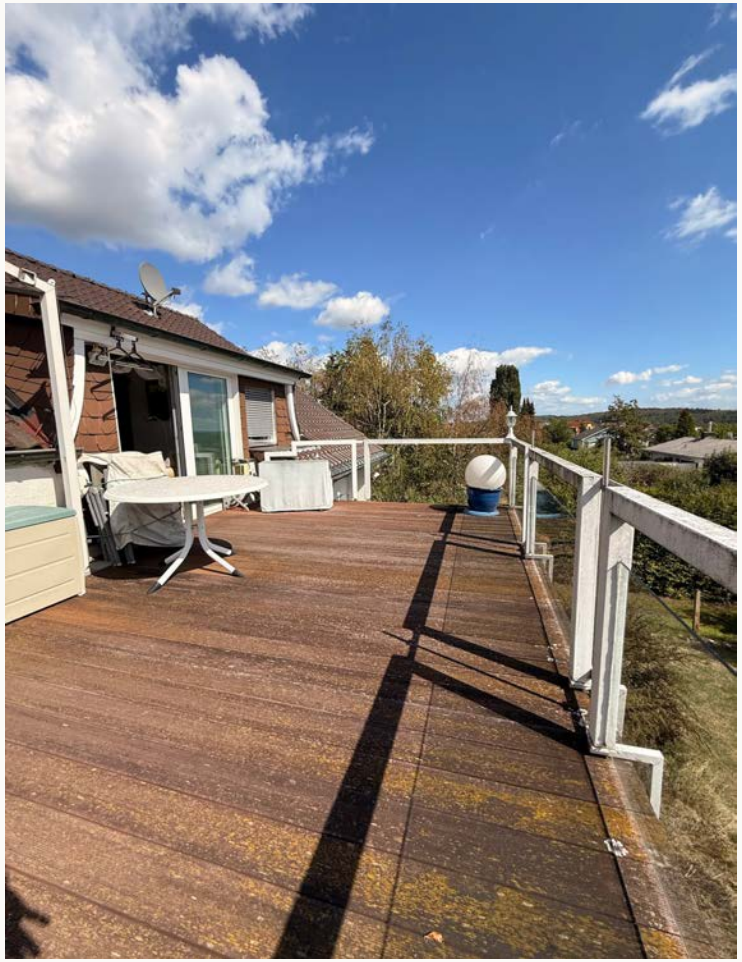
Unter den Dachschrägen entsteht ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Fenster und Terrasse öffnen den Blick über Braunfels bis zum Schloss.





Wintergarten und Dachterrasse

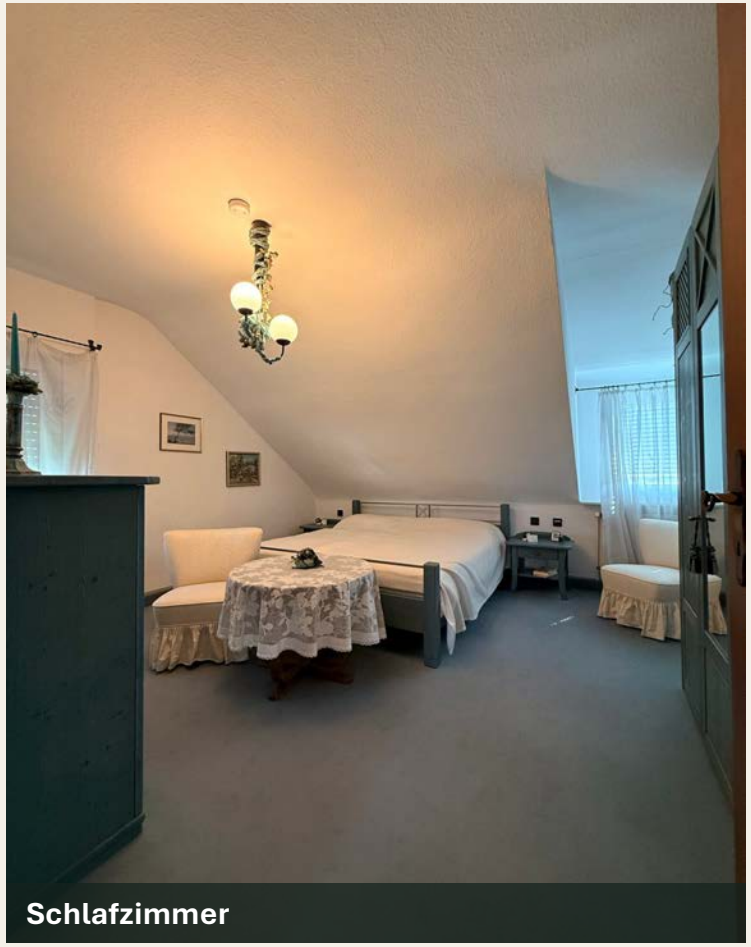






Der verglaste Wintergarten verbindet Wohnraum und Außenbereich. Die Dachterrasse öffnet weite Blicke über die Nachbarschaft.

Schlafen, Küche und Bad



Schlafzimmer



Separate Küche

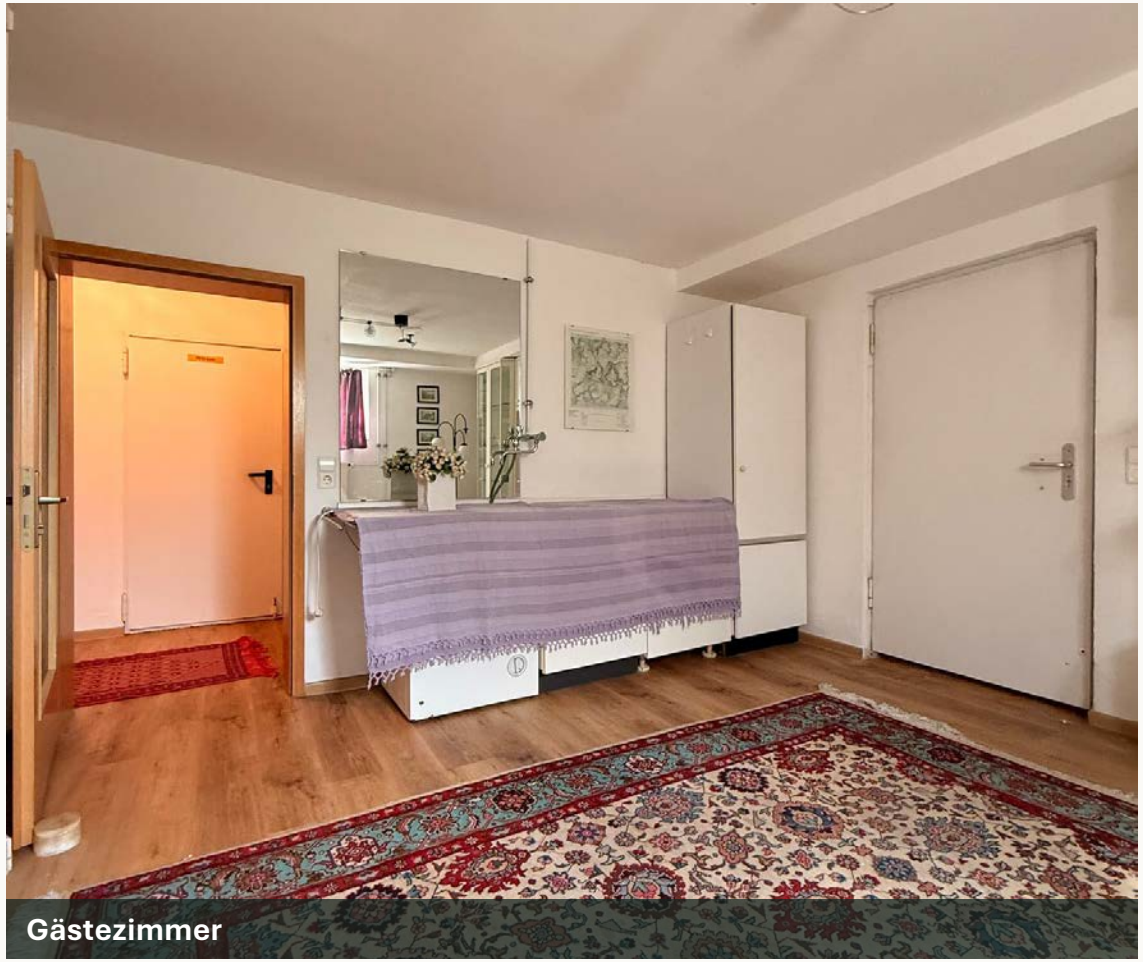


Tageslichtbad

Mit eigenem Schlafzimmer, Küche und Bad lässt sich diese Ebene als eigenständiger Wohnbereich nutzen.

KELLERGESCHOSS

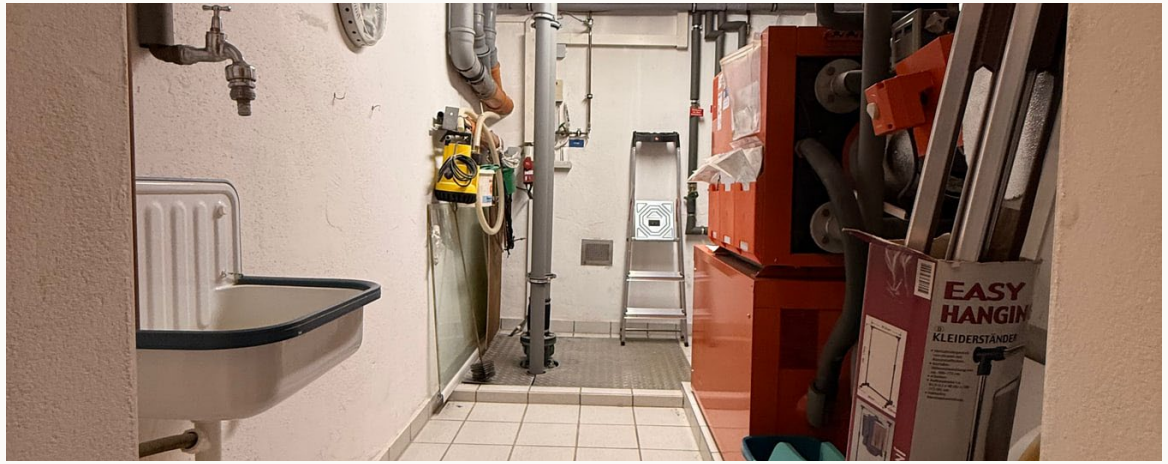
Mehr als Abstellfläche



Gästezimmer







Gästezimmer und Bad schaffen Flexibilität. Waschküche, Heizungsraum und Abstellflächen ergänzen die Ebene.

Technik, Nebenflächen und Garage

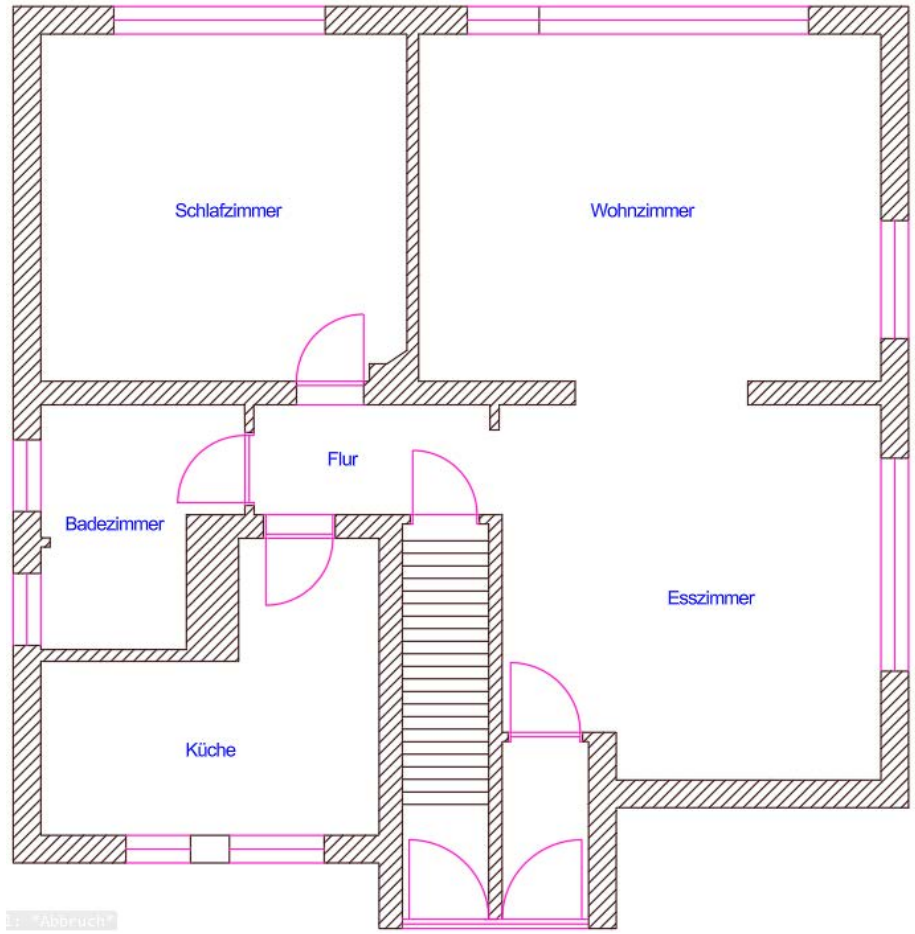

Heizungsraum


Leitungsführung


Garage für einen Pkw

Der Keller bündelt Technik, Waschküche und Lagerflächen. Eine Garage ergänzt die Nebenflächen.

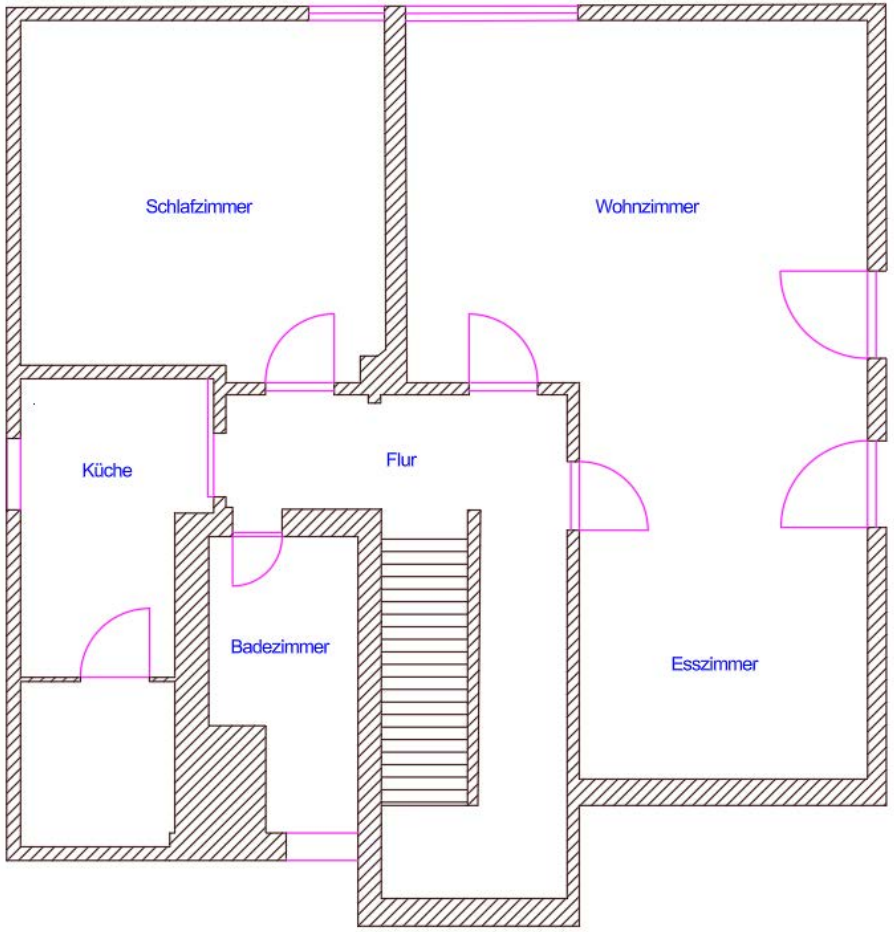
Grundriss Erdgeschoss



Räume auf dieser Ebene

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- Flur und Treppe

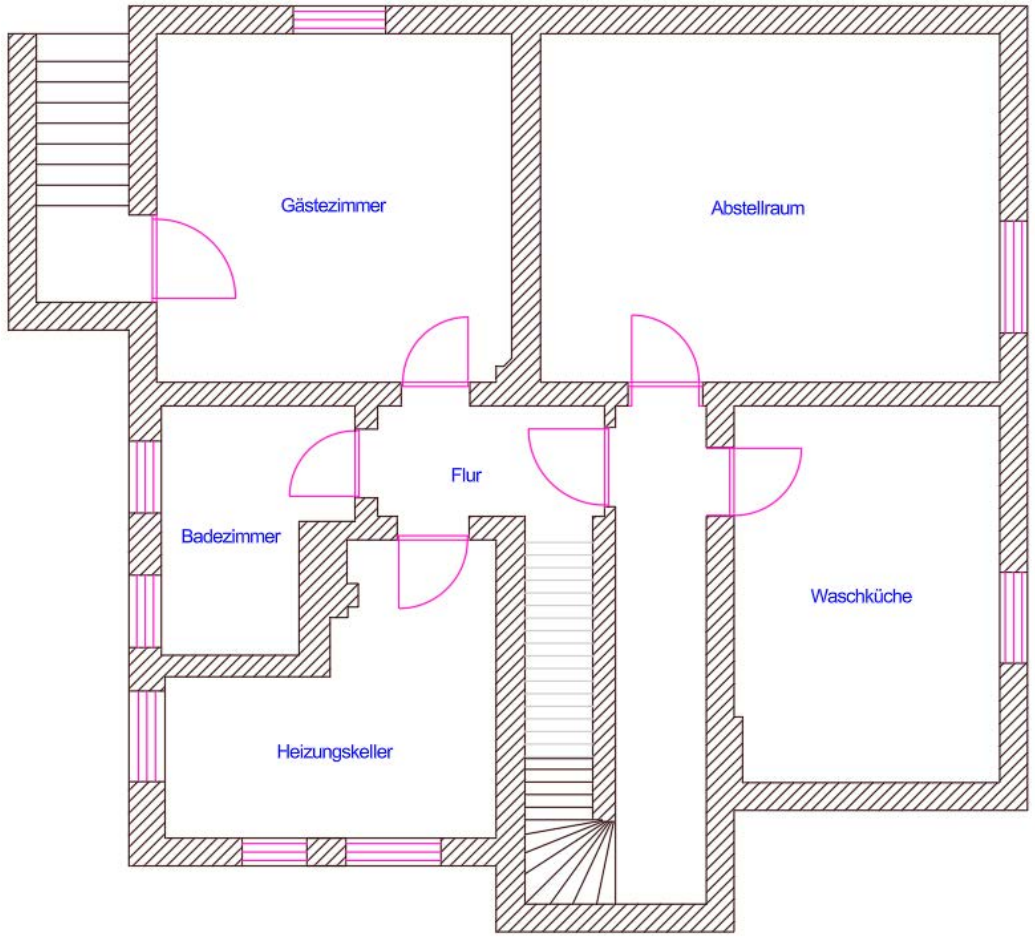
Grundriss Dachgeschoss



Räume auf dieser Ebene

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- Flur und Treppe

Grundriss Kellergeschoss



Räume auf dieser Ebene

- Gästezimmer
- Anstellraum
- Waschküche
- Heizungsraum
- Bad
- Flur und Treppe

Zwei Nutzungsmodelle





Als Zweifamilienhaus

Erd- und Dachgeschoss besitzen jeweils Wohnbereiche, Küche und Bad. Es gibt zwei getrennte Haustüren. Damit eignet sich das Haus für zwei Haushalte oder für Mehrgenerationenwohnen.

Als Einfamilienhaus

Nach vorliegender Einschätzung lassen sich die Ebenen mit überschaubarem Aufwand zusammenführen. So entsteht ein großzügiges Zuhause mit vielen Rückzugsbereichen.

Umbauten und Nutzungsänderungen sind fachlich und gegebenenfalls baurechtlich zu prüfen. Aber im Ursprung war es ein Einfamilienhaus.

KAUFPREIS

450.000 €

ohne Provision, Verkauf direkt vom Besitzer

Verfügbar ab sofort

Besichtigungen nach Vereinbarung

Höhenweg 9
35619 Braunfels







Kontakt und Besichtigung

Kontaktaufnahme bitte bevorzugt per eMail über info@wi-ma.com

Am einfachsten und schnellsten erreichen Sie mich per eMail unter info@wi-ma.com. Da ich tagsüber beruflich stark eingebunden bin, ist die Kontaktaufnahme per eMail für mich ideal – Ihre Anfrage kann ich so flexibel und schnellstmöglich beantworten.

Telefonisch erreichen Sie mich:

- Montag bis Donnerstag: ab 17:00 Uhr
- Freitag: ab 15:00 Uhr

unter der Nummer: (0611) 21002

Sollte ich Ihren Anruf nicht direkt entgegennehmen können, hinterlassen Sie bitte Ihren Namen, Ihr Anliegen und Ihre Rückrufnummer auf dem Anrufbeantworter. Ihre Nachricht wird mir automatisch per eMail weitergeleitet.

Besichtigungen sind samstags und sonntags nach Vereinbarung möglich.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und Ihr Interesse an der Immobilie.