

# Stilvoll und naturnah in Alzenau Leben!

63755 Alzenau / Albstadt, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: AB-AI-286-3#fsv5d



Wohnfläche ca.: **152 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **392.000 EUR**



## Stilvoll und naturnah in Alzenau Leben!

Objekt ID	AB-AI-286-3#fsv5d
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	63755 Alzenau / Albstadt
Wohnfläche ca.	152 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	400 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	projektiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Garage, Gäste-WC, Massivbauweise, Neubau, Satteldach, Separates WC, Terrasse
Kaufpreis	392.000 EUR



# Objektbeschreibung

Willkommen in Alzenau-Albstadt

Wir bieten Ihnen hier exklusiv diese neue wunderschöne Doppelhaushälfte in Alzenau-Albstadt an. Das großzügige Anwesen besticht durch zweckmäßig durchdachte Raumaufteilungen. Im Erdgeschoss findet das gemeinsame Leben der Bewohner in lichtdurchfluteten offenen Räumen statt. Die zwei Schlafzimmer im Obergeschoss eignen sich hervorragend auch für Familien mit Kindern. Das schicke Kinderzimmer im Spitzboden kann natürlich auch zu anderen Zwecken genutzt werden. Der Garten und die Terrassen bieten viel Platz für angenehme Freizeitgestaltungen.

## Ausstattung

Unser Angebot umfasst das Baugrundstück mit massivem Rohbau.

Dazu gehören:

- Planung
- Baustelleneinrichtung
- Statik
- Wärmeberechnung
- Baugenehmigung
- Vermessung des Grundstückes
- Erdaushub mit seitlicher Lagerung auf dem Grundstück
- tragende sowie nicht tragende Wände werden aus massiven Ziegelsteinen hergestellt
- ein massiver Dachstuhl aus chemisch unbelastetem Konstruktionsvollholz
- Dacheindeckung mit Markendachsteinen der Firma Braas
- Regenrinne und Fallrohre in Titanzink

Alle weiteren Ausbaugewerke, um Ihr Haus bezugsfertig zu machen, bieten wir Ihnen auf Wunsch zum garantierten Festpreis.

Dazu gehören:

- eine Luft-/Wasser- Wärmepumpe von Rotex mit maximaler Energieersparnis
- Qualitätsfenster mit dreifacher Verglasung
- Armaturen der Firma Grohe
- robuste Innentüren mit Laminatbeschichtung
- schöne Holztreppe von Treppenmeister
- Granitfensterbänke innen wie außen
- ein Wärmedämmverbundsystem
- Sicherheitshaustüren in Aluminiumausführung
- Qualitätsfliesen nach Ihren Wünschen im Bad und Gäste WC
- Designfliesenspiegel in der Küche
- Rauchmelder für Ihre Sicherheit
- Elektroschalterprogramme von Gira oder Busch Jäger

Und vieles mehr.....

## Sonstiges

Eigenleistungen, die Sie erbringen möchten, binden wir sehr gerne auf Ihren persönlichen Wunsch



perfekt in unsere Bauplanung mit ein. Alle Qualitätsmerkmale finden Sie in unserer technischen Baubeschreibung. Die ausführliche Baubeschreibung des Angebotes erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch in unserem Unternehmen.

Den für dieses Objekt zuständigen Berater können Sie gerne unter der Rufnummer 06027 4039642 kontaktieren.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der objektbezogenen Daten, Bilder und sonstigen Angaben im Exposé kann keine Haftung übernommen werden.

**GELDWÄSCHE:** Als Unternehmen sind wir nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.



## Lage

Die Stadt Alzenau verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit guten Einkaufsmöglichkeiten, Lernzweige, Fachärzte und Kreiskrankenhaus. Auch ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot für jede Altersgruppe (Badeseen, Reiten, Golfplätze und Tennisplatz) sowie ein reichhaltiges gastronomisches Angebot ist gegeben. Ebenso spricht die verkehrsgünstige Lage mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Bahnanschluss und guter Autobahnanbindung für sich. Mit direkter Anbindung an die A3/A66, lassen sich die umliegenden Großstädte Hanau, Aschaffenburg, Frankfurt am Main problemlos erreichen. Gleichwohl ist auch ohne PKW mit dem gut strukturierten, öffentlichen Personennahverkehr (Kahlgrundbahn) ein hervorragendes Fortkommen in der Region garantiert.





Gartenansicht



Straßenansicht



Draufsicht



Ansicht



# Grundriss

Erdgeschoss



# Grundriss

Dachgeschoss



# Grundriss

Spitzboden

