



immobilien & leben
ulrike saczawa



**** 2-Familienhaus mit vielen Möglichkeiten in Großkrotzenburg****

Haustyp.:	2 Familienhaus
Zustand:	Gepflegt / Renovierungsbedürftig
Kaufpreis:	675.000,00 EUR
Garage:	Ja
Grundstück:	500 qm
Wohnfläche:	ca.200 qm
Baujahr:	Haupthaus 1930 / Anbau 1980
Heizung:	Gasbrenner Bj.2015 Kessel Bj. 1985
Fenster:	2015
Wohneinheiten:	2
Besonderheit:	Ruhige Lage
Kapitalanlage:	Möglich
Eigennutzung:	Möglich
Bezug:	Nach Vereinbarung
Objekt Nr.:	1180



Objektbeschreibung:

Dieses großzügige 2-Familienhaus in Großkrotzenburg eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch eine teilweise gewerbliche Nutzung.

Der große Vorteil: Nähe und Verbundenheit innerhalb der Familie – bei gleichzeitiger Wahrung der eigenen Privatsphäre. Zum Beispiel eine Wohnung für die Eltern, die andere für erwachsene Kinder oder Großeltern.

Erdgeschoss

- 60 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit Bad (modernisiert 2015)
- direkt angrenzend ein weiteres, ca. 40 m² großes Zimmer mit eigenem Bad
- Beide Einheiten können bei Bedarf zu einer großen 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² und zwei Bädern zusammengelegt werden
- Die 60 m²-Wohnung ist aktuell vermietet. Bei Eigenbedarf wird der Mieter ausziehen.

Obergeschoss

- 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche
- bietet Potenzial für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen

Dachboden

- ausbaufähig und damit weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder Stauraum

Dieses Haus ist eine hervorragende Gelegenheit für Familien, Kapitalanleger oder alle, die flexibel nutzbaren Wohnraum in guter Lage suchen.





Lagebeschreibung:

Diese außergewöhnliche und interessante Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet mit netter Nachbarschaft. Das Nah-Erholungsgebiet mit Wander- und Radwegen lädt in der Freizeit zu erholsamen Stunden ein. Der Großkrotzenburger See mit Strandbad ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Alle Bildungseinrichtungen vom Kindergarten beginnend bis hin zum Gymnasium, sind Nah.

Durch die günstige Lage von Großkrotzenburg haben Sie die Möglichkeit Ihren Alltag aber auch Ihre Freizeit zu begehen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe.

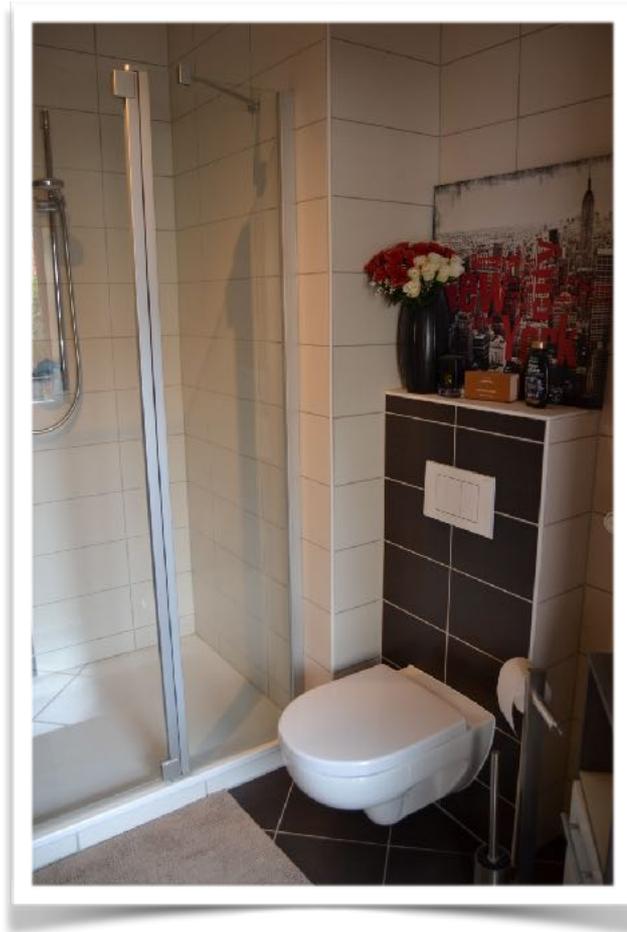
Großkrotzenburg liegt verkehrsgünstig an der A43/45 mit Zufahrt zur A45/A3. Die Stadt Hanau und Frankfurt a.M. mit dem Internationalen Flughafen, sind mit dem Auto schnell zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und von der Liegenschaft in wenigen Minuten zu erreichen.





Wohnung 60 qm EG:

Wir respektieren die Privatsphäre des Mieters und stellen nicht alle Bilder dieser Wohnung ein.

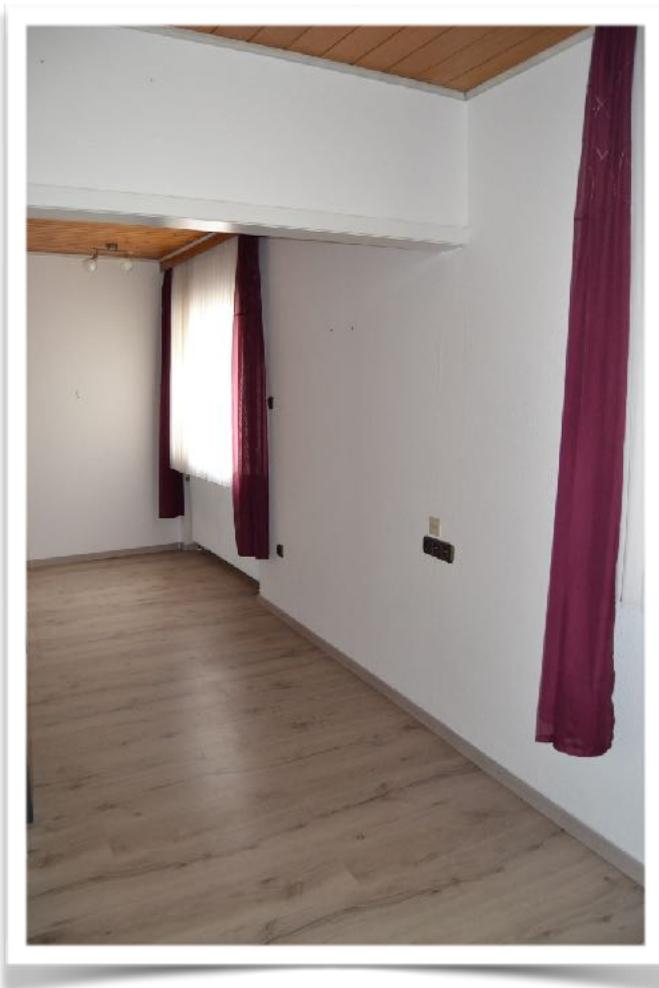


Bad Erneuerung 2015

Diese Wohneinheit verfügt über eine EBK, Wohnzimmer und ein angrenzendes Schlafzimmer. Alle Fenster zum Hof, haben Rollläden und einen separaten Eingang. Diese Wohnung ist zur Zeit für € 350,00 Kaltmiete zzgl. €150,00 NK, vermietet. Der Mieter ist flexibel und kann bei Eigenbedarf ausziehen.



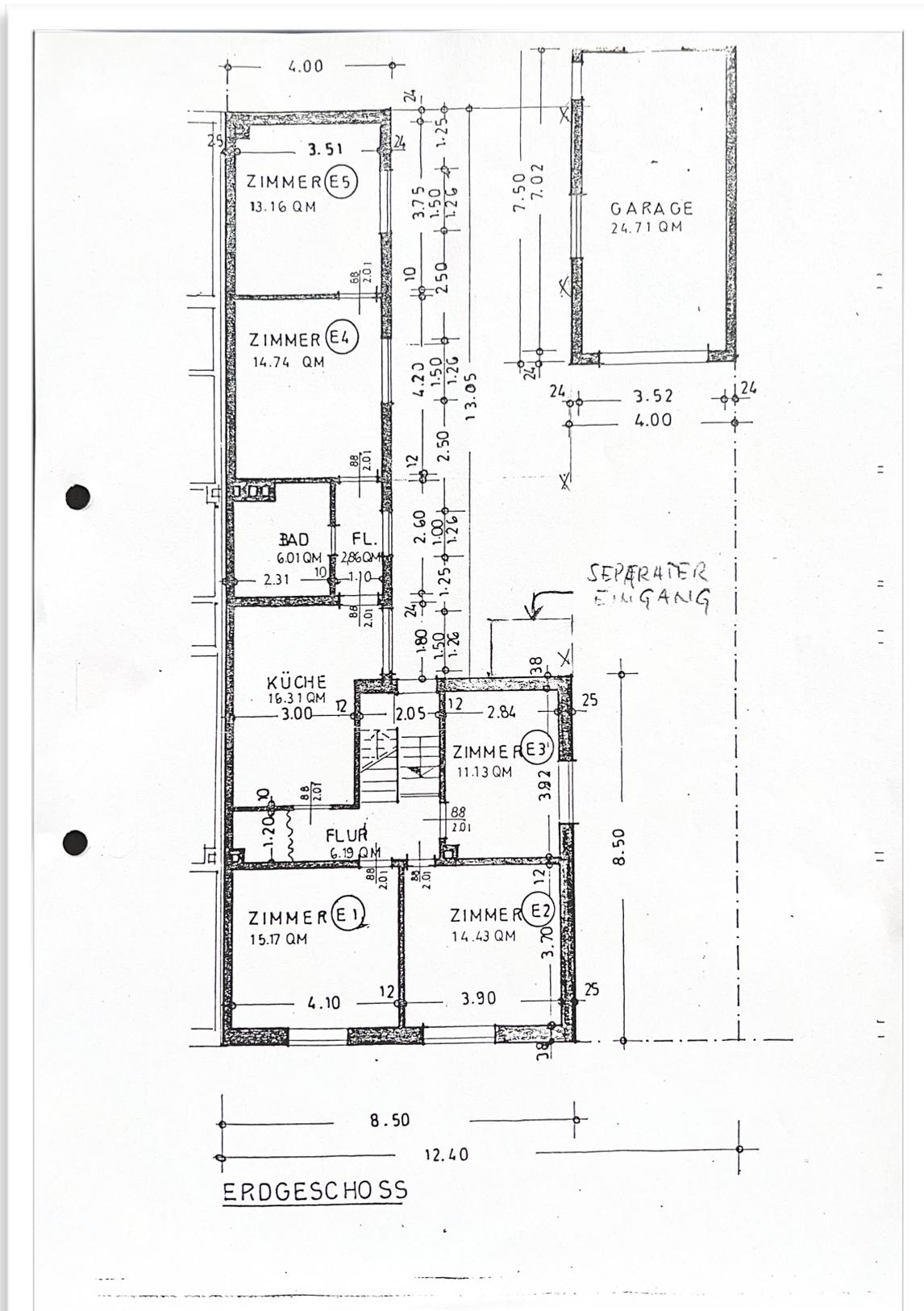
40 qm Zimmer und Bad, EG:



Diese Einheit, bestehend aus einem großen Zimmer und einem sehr großen Bad und kann ohne großen Aufwand mit der angrenzenden 60qm Wohnung verbunden werden. So kann eine 100qm Wohnung mit 3 Zimmern entstehen.

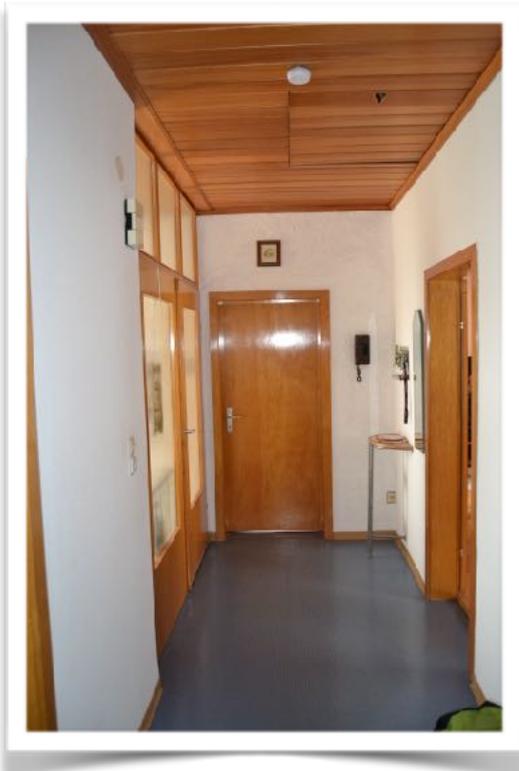


Grundriss EG:





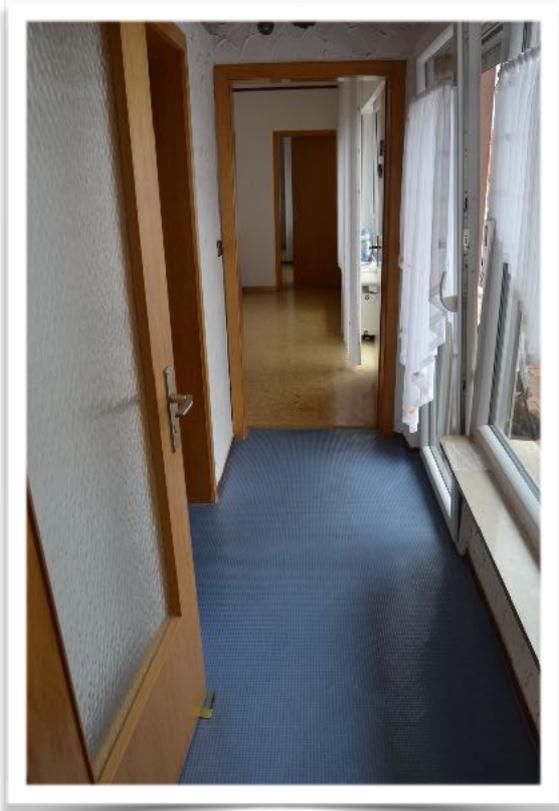
1.OG 100qm:



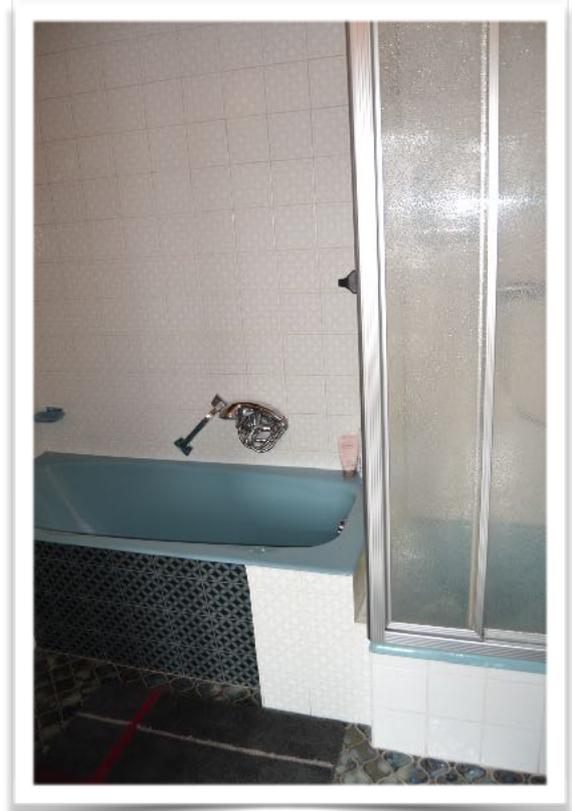
Flur und Eingang in die Obere 100qm Wohnung. Hier ist zur Zeit eine „Ruckzuck Treppe“ um auf den Dachboden zu kommen. Einen Zugang mit einer Wendeltreppe nach Ausbau des Dachbodens ist möglich. Vom Flur kommt man in ein Schlafzimmer, ins Wohnzimmer und in die Küche.



Sehr großes Wohnzimmer mit Parkett Fußboden



Flur Richtung 2 Schlafzimmer



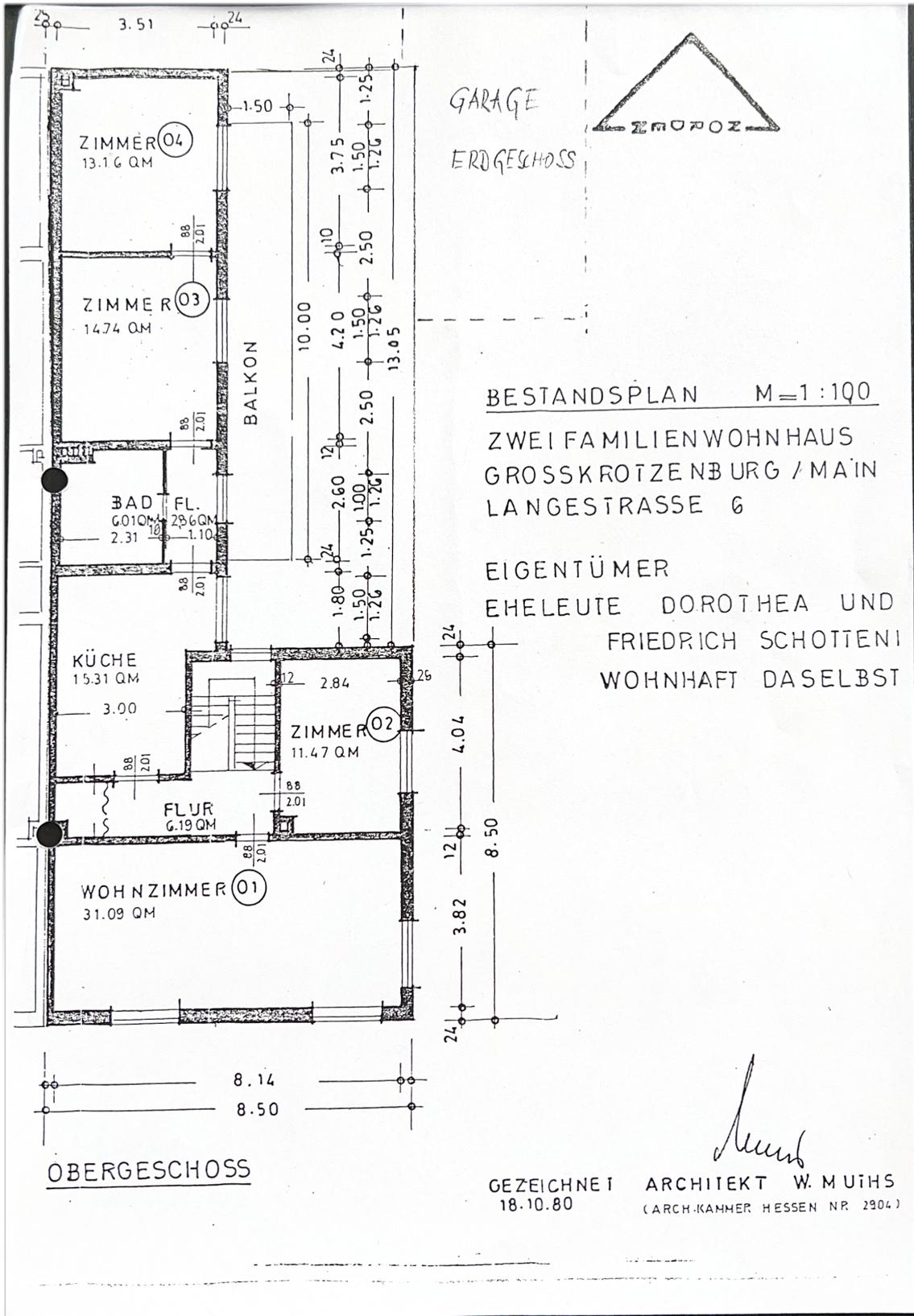
Badezimmer



Dieser Balkon ist vom Flur und von zwei Schlafzimmern begehbar



Grundriss 1.OG :



Grundstück :



immobilien & leben
ulrike saczawa



Eingang und Ausblick im Hof auf die Garage



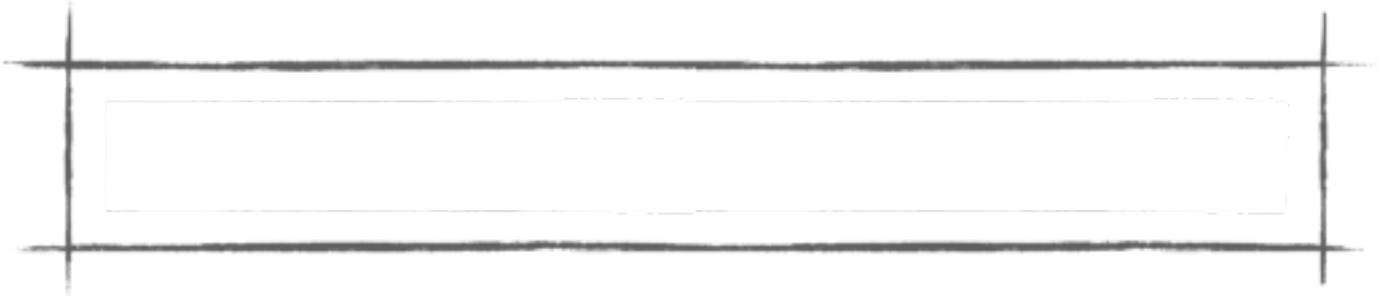
Garten mit Laube und Gewächshaus





immobilien & leben
ulrike saczawa

Energieausweis :





Provisionshinweis:

Der Verkäufer zahlt Immobilien&Leben eine Provision von 2,38% inklusive MwSt. mit der notariellen Beurkundung.

Immobilien&Leben wird in diesem Fall auch mit dem Kaufinteressenten einen entgeltspflichtigen Maklervertrag ebenfalls mit einem Provisionssatz von 2,38% Provision inklusive MwSt. abschließen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

Die Provision des Käufers ist dann ebenfalls mit der notariellen Beurkundung fällig und zahlbar. Die Provisionsansprüche gegenüber Verkäufer und Käufer werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.





Rechtlicher Hinweis :



Alle Angaben basieren auf Aussage des Verkäufers oder Vermieters. immobilien&leben Ulrike Saczawa kann hierfür keine Haftung übernehmen. Zwischenverfügung und Irrtum bleiben vorbehalten. Das Exposé stellt nur eine Vorabinformation dar, rechtsgültig ist allein der notariell beurkundete Kaufvertrag. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit Vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir eine Vorauswahl der geeigneten Kaufinteressenten treffen müssen, um überflüssige Besichtigungstermine zu vermeiden. Wir freuen uns daher auf Ihre aussagekräftige Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich behandelt wird. Vielen Dank!

Unsere Datenschutzrichtlinien können eingesehen werden unter: www.immobilienundleben.de und werden akzeptiert. Ihre Angaben werden von uns nach Ablauf von 2 Monaten gelöscht, wenn kein Kaufvertrag durch einen Notar zustande kommt.

