

LAHNTAL 

Exposé

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS IN STERZHAUSEN

[www.lahntal.de/bauenundumwelt/exposé](http://www.lahntal.de/bauenundumwelt/expose)

FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT BESONDEREM AUSBlick

ADRESSE

Wollenbergblick 41

35094 Lahntal-Sterzhausen

ECKDATEN:

- Objektart: Einfamilienhaus
- Baujahr: 2009
- Grundstücksfläche: 546 m²
- Wohnfläche (ca.): 92 m²
- Zimmeranzahl: 4
- Garage: 1
- Energieträger: Fernwärme
- Unterkellerung: nein



OBJEKT- BESCHREIBUNG

In ruhiger und attraktiver Lage von Sterzhausen erwartet Sie ein besonderes Zuhause: die „Blaue Villa“. Das Einfamilienhaus liegt auf einem 546 m² großen Grundstück und bietet eine sehr gute Lage mit einem Blick auf den Wollenberg und eine Streuobstwiese.

Das im Jahr 2009 in Holzständerbauweise errichtete Haus bietet rund 92 m² helle Wohnfläche mit offenem Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, die eine angenehme Atmosphäre schaffen. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Schlaf- oder Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein weiteres Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich und Zugang zum Balkon, von dem aus Sie ebenfalls den Blick ins Grüne genießen können. Das Badezimmer ist mit Badewanne sowie Dusche ausgestattet und wird durch ein Dachfenster mit natürlichem Licht durchflutet.

Der großzügige Garten eröffnet viel Platz zum Spielen oder Gärtnern und die Süd-Terrasse lädt dazu ein, den Blick in die Natur zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Zum Objekt gehören außerdem eine Garage, zusätzliche Stellplätze sowie ein praktischer Gartenschuppen.

AUSSTATTUNG

ZUR AUSSTATTUNG GEHÖREN

- Fernwärme als Energiequelle
- Fußböden mit Fliesen, Laminat, PVC
- Bodentiefe, doppeltverglaste Fenster
- Kaminanschluss
- Einbauküche
- Treppe aus Massivholz und Metall
- Garage
- Geräteschuppen

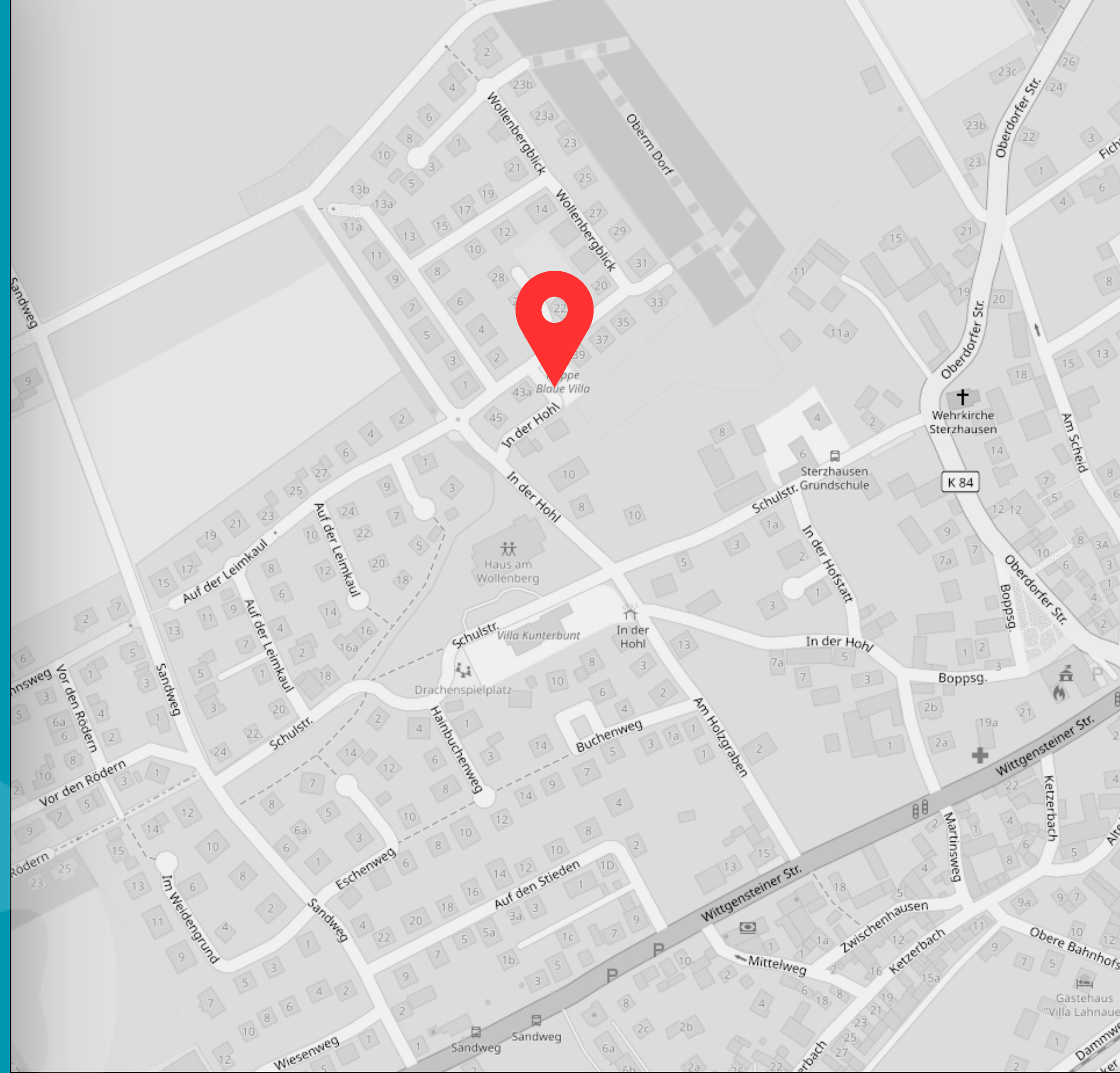


LAGE

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage. In unmittelbarer Umgebung laden ein Spielplatz sowie ein Multicourt zu vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten ein. Eine Grundschule und ein Kindergarten sind bequem fußläufig erreichbar – ideal für Familien mit Kindern.

Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke sowie Ärzte befinden sich im Ortsteil Sterzhausen und sichern eine gute Nahversorgung. Darüber hinaus besteht eine regelmäßige Zugverbindung in Richtung Marburg und Bad Laasphe sowie die Stadtbuslinie 14.

Mit dem Auto erreichen Sie Marburg in ca. 15 Minuten, Wetter in etwa 8 und Gießen in rund 40 Minuten.



ERDGESCHOSS

Flur: ca. 5,41 m²

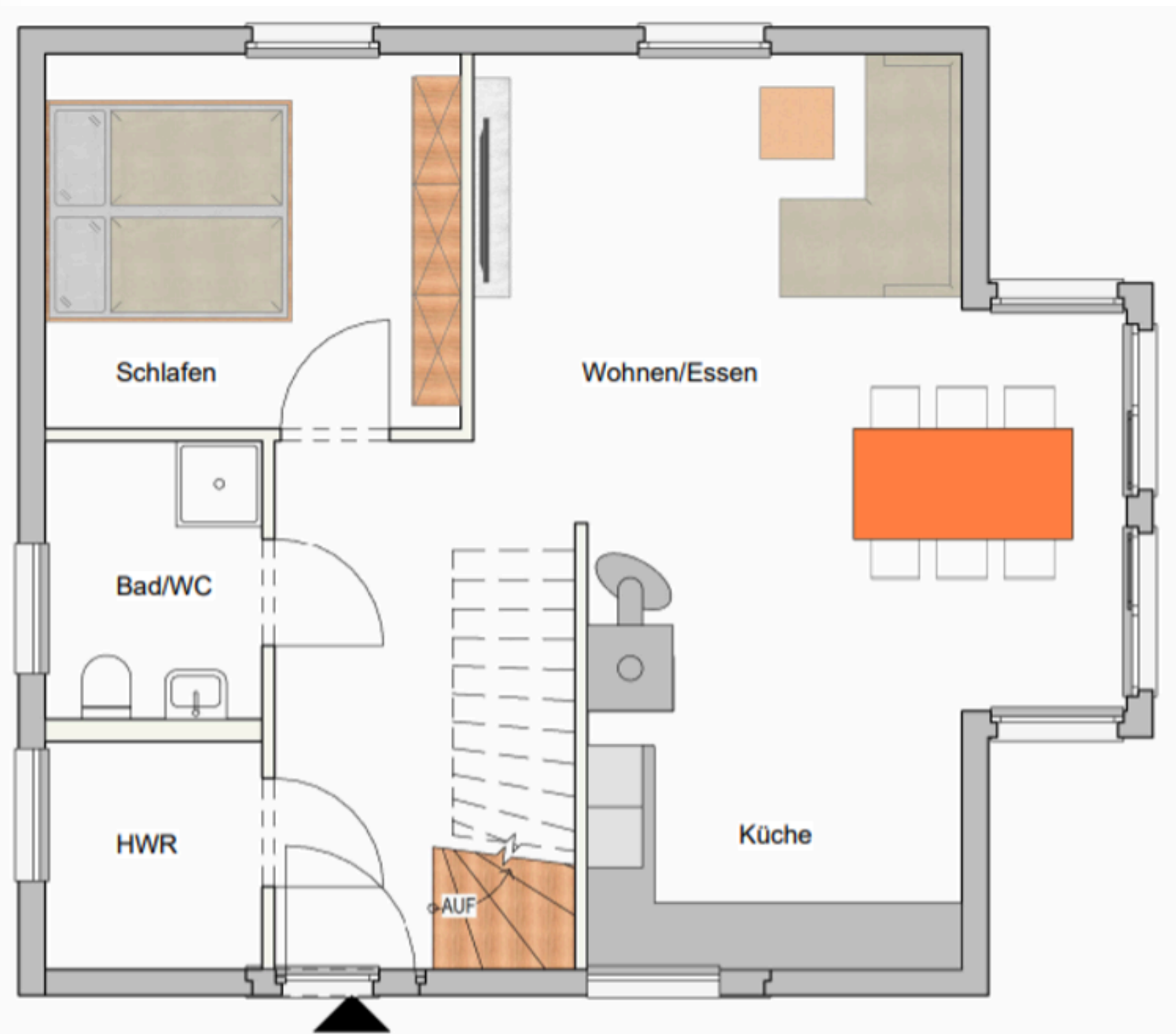
Wohnen/Essen/Kochen: ca. 31,9 m²

Schlafzimmer: ca. 10,4 m²

WC: ca. 4,0 m²

HWR: ca. 3,3 m²

Gesamt Erdgeschoss: ca. 55,0 m²



BILDER ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Schlafzimmer: ca. 10,4 m²

Kinderzimmer: ca. 10,0 m²

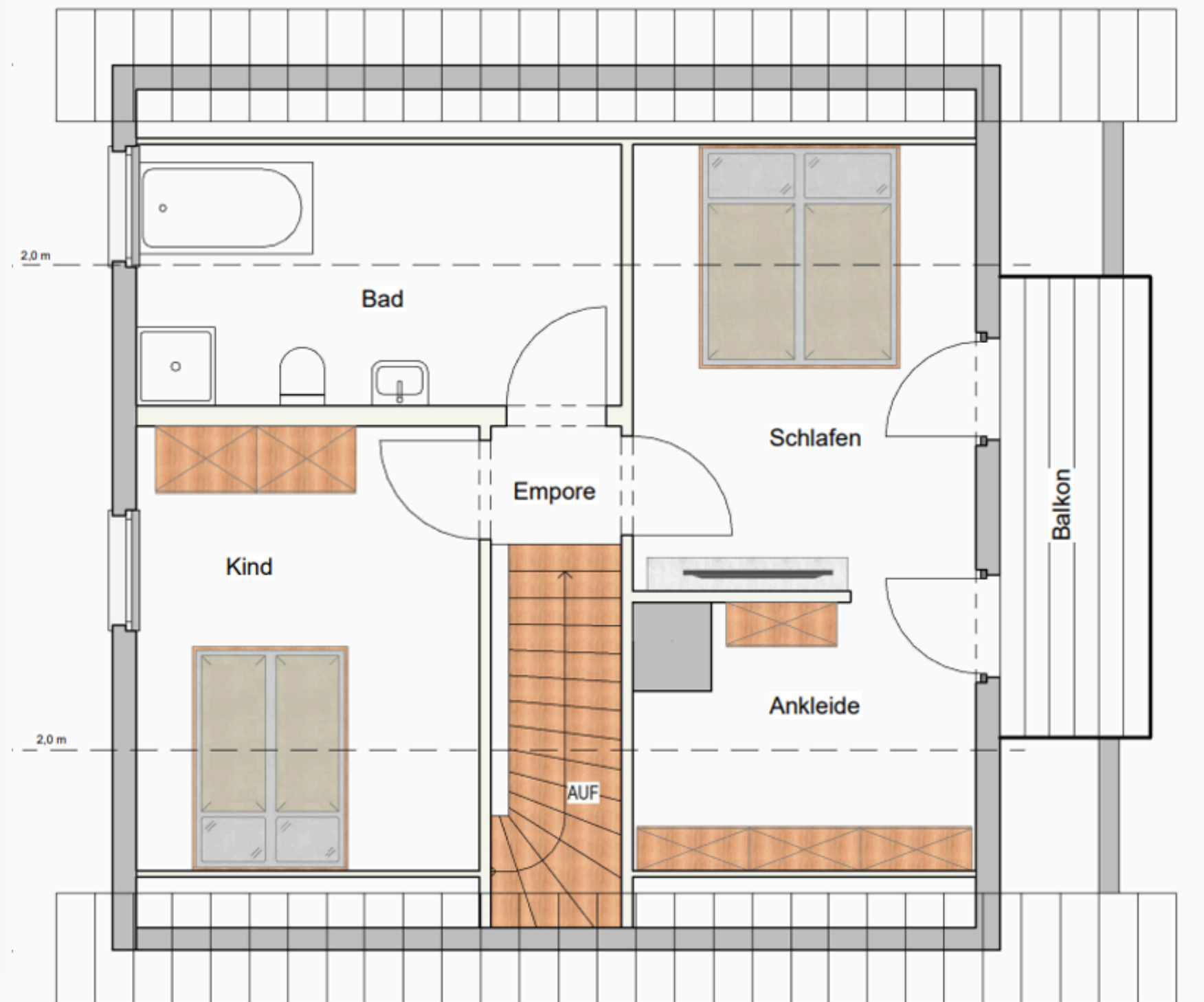
Bad: ca. 8,0 m²

Empore: ca. 1,3 m²

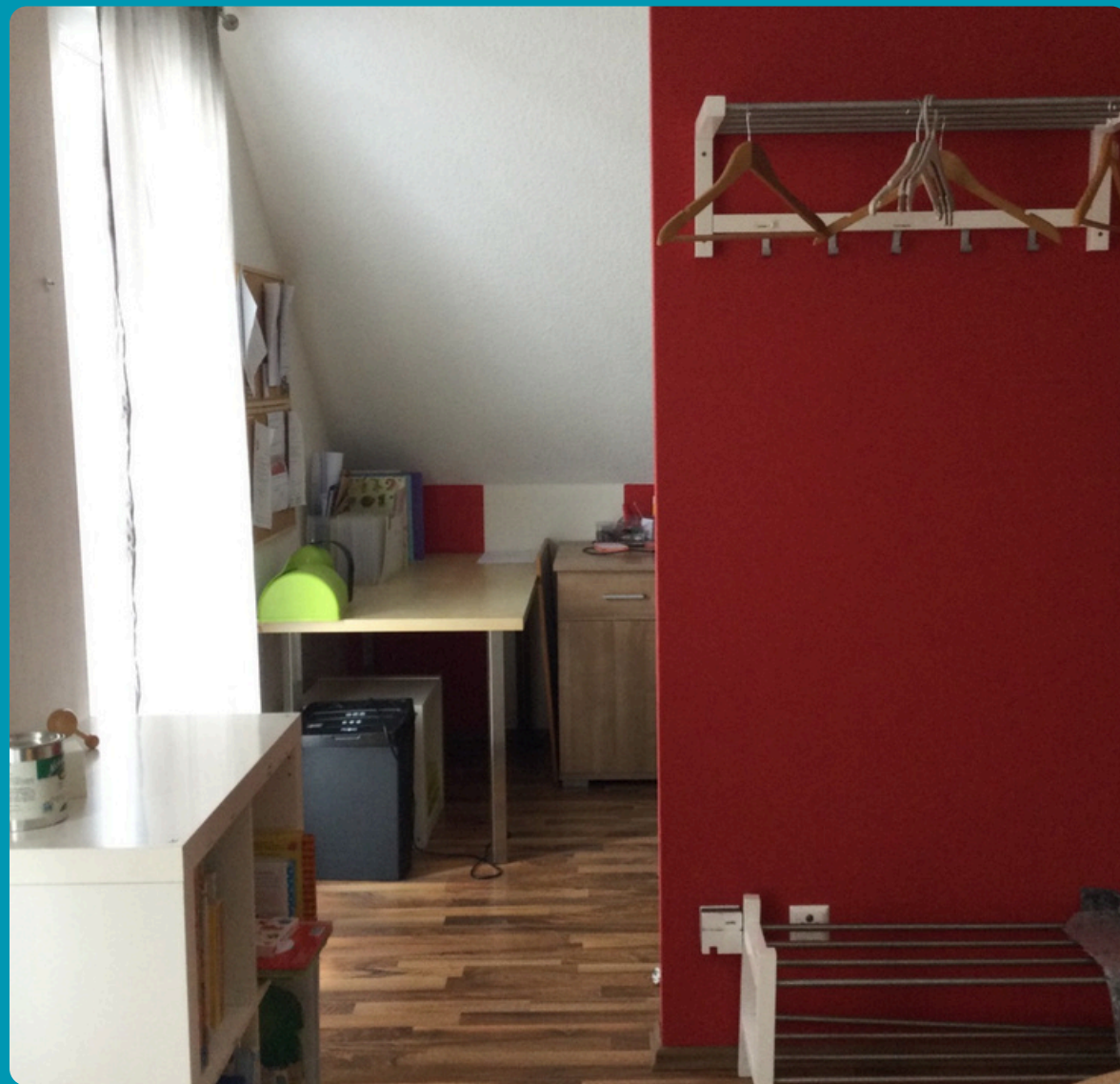
Ankleideraum: ca. 5,0 m²

Balkon: ca. 2,6 m²

Gesamt Erdgeschoss: ca. 37,4 m²



BILDER OBERGESCHOSS



BLAUE VILLA

Vielleicht fragen Sie sich noch, warum dieses Einfamilienhaus den besonderen Namen „Blaue Villa“ trägt? Als die Gemeinde die Immobilie erwarb und hier eine kleine Kinderkrippe für acht Babys einrichtete, suchte man nach einem passenden Namen für das Haus. Da die Fassade damals in einem sanften Hellblau gehalten war, entstand der liebevolle Name „Blaue Villa“, der dem Gebäude bis heute seinen ganz eigenen Charme verleiht.

Die Lage dieser Immobilie ist in ihrer Art nahezu einmalig und hat keinen typischen Neubaugebiet-Charakter. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre, denn das Haus grenzt lediglich auf einer Seite direkt an ein Nachbargrundstück, während sich auf der anderen Seite ein kleiner Fußweg befindet, der zusätzliche Distanz schafft.

Von der Terrasse aus öffnet sich das Grundstück in südliche Richtung mit einem freien Blick auf eine nahe Streuobstwiese, die zu jeder Jahreszeit eine beruhigende Atmosphäre vermittelt. Ob sonnige Tage im Grünen oder entspannte Abendstunden mit weitem Horizont – dieser Ausblick schafft ein Wohngefühl von Ruhe und Geborgenheit, das in dieser Form nur selten anzutreffen ist.

KAUFPREIS

im Angebotsverfahren

KONTAKT

Bürgermeister Carsten Laukel

Tel.: 06420 8230 10

E-Mail: carsten.laukel@lahntal.de

Für weitere Auskünfte und Nachfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, schicken Sie uns bitte den ausgefüllten Bewerbungsvordruck „Bewerbung um die Immobilie `Blaue Villa` mit Ihrem Angebot zu.

Das Formular finden Sie auf der Homepage www.lahntal.de unter „Leben in Lahntal“ – „Bauplätze“.



LAHNTAL 

Interesse?

WIR GEBEN AUSKUNFT

www.lahntal.de | carsten.laukel@lahntal.de | 06420 8230 10