



## Elegantes Landhaus in TOP- Lage mit traumhaftem Garten & viel Platz!

### 61279 Grävenwiesbach

Objekttyp:	Freistehendes Einfamilienhaus
Zimmer:	6
Wohnfläche ca.:	145 qm
Nutzfläche ca. :	100 qm
Grundstücksfläche ca.:	946 qm
Zustand:	saniert
Baujahr:	1961 / 1981
Stellplätze:	2 - 3
Kaufpreis:	300.000 €
Maklerprovision:	keine
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	KNEBEL Infrarot-Deckenheizung
Besichtigung:	nach Vereinbarung
Kontaktdaten:	Jutta und Klaus Zimmermann
Mobil:	06086 3980344
Webseite:	<a href="http://www.taunustraum.jimdo.com">www.taunustraum.jimdo.com</a>

## Lage

Eine angenehme Wohngegend, nur wenige Gehminuten vom Wald entfernt, freundlichen Nachbarn und dazu die Dinge des täglichen Bedarfs ganz in der Nähe mit optimaler Verkehrsanbindung.

Hundstadt liegt im Hochtaunus und bietet somit ein attraktives Wohngebiet mit reiner Anliegerstraße. Bus und Bahn sind ganz in der Nähe. Die Autobahn A5 Frankfurt - Kassel ist in ungefähr 20 km Entfernung über die Anschlussstelle Bad-Homburg oder in 25 km über Ober-Mörlen zu erreichen. Der Bahnhof Hundstadt ist ein Mittelpunkt der Taunusbahn Bad Homburg–Usingen–Brandobberndorf. Ein Landkindergarten, Sport- und Spielplätze befinden sich direkt im Ort, Grundschule, Ärzte, Supermärkte in Grävenwiesbach. Haupt- und Realschule sowie Gymnasium stehen in Usingen und Neu-Anspach zur Verfügung.

Großbritanniens bevorstehender EU-Ausstieg heizt auch den Immobilienmarkt in der Region an. Nach einer aktuellen Studie der HVB Expertise GmbH ist und bleibt das Wohnen im Hochtaunuskreis teuer. Die Preise für Bauland, Eigenheime, Eigentums- und Mietwohnungen liegen nach der Erhebung weiter an der Spitze Deutschlands. Wegen der großen Nachfrage rechnet man hier sogar mit einer mittelfristigen Preissteigerung.



## Objekt

Sie lieben das Ambiente französischer Chateaus, britischer Cottages oder schwedischer Landhäuser? In diesem stilvoll sanierten Einfamilienhaus gibt es von allem etwas zu entdecken - eine außergewöhnliche Gelegenheit!

Dieses freistehende Haus wurde mit viel Liebe zum Detail und auf höchstem Qualitätsniveau saniert. Hierbei wurden ausschließlich natürliche und antiallergische Baumaterialien, wie diffusionsoffene Kalkfarben, Holzschutz auf Leinölbasis und hochwertige Holzfaserdämmplatten verwendet, die ein gesundes Raumklima sichern. Klassische Stilelemente wurden sensibel hinzugefügt. Hier finden Sie eine gehobene Ausstattung mit exklusivem Grundriss und guter Anbindung an das Stadtzentrum!

Diese Immobilie wurde in Massivbauweise mit hervorragenden Wärmedämmeigenschaften gebaut. 1981 erhielt sie einen Anbau sowie eine separate Werkstatt, 2012 wurde das Dachgeschoss vollständig ausgebaut und in den vergangenen drei Jahren das Gebäude umfangreich saniert. Beheizt wird das Wohngebäude mit einer hocheffizienten, ökologischen KNEBEL Infrarot- Deckenheizung. Die Vorteile dieser Heiztechnologie sind bewiesen: Wohltuende, gesunde Wärme, einfache Montage und Pflege, preisgünstig, lange Lebensdauer, Energie-Einsparungspotential, 100 % regenerativ betreibbar, allergikerfreundlich, keine Wartungskosten, trocknet Wände und verhindert so Schimmelbildung.

## Ausstattung Wohnräume

Über den praktischen Windfang im Eingangsbereich betritt man das geräumige Treppenhaus. Im Erdgeschoss bezaubert der großzügige, helle Salon mit französischem Charme und erlesenen Stuckarbeiten, weißer Massivholztäfelung, luxuriösen Tapeten und herrschaftlichem Trumeau-Kamin.

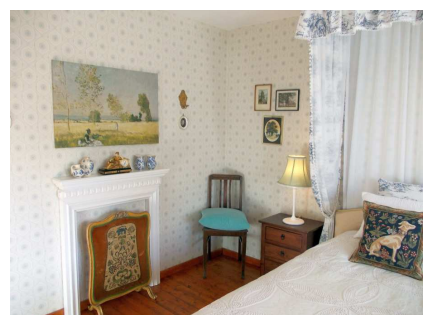
Er ist wie nahezu alle Räume mit einem fußwarmen Massivholzboden ausgestattet. Zwei TV-Anschlüsse bieten angenehme Flexibilität bei der Raumgestaltung. Das herrliche Panoramafenster mit anschließender Terrassentür bietet einen traumhaften Blick auf das sonnenverwöhnte Gartengrundstück. Kuschelige Winterabende und zugleich Blickfang liefert der neue MORSØ Kaminofen.



Wird viel gekocht oder mit Gästen gegessen, bietet die Wohnküche im skandinavischen Landhausstil Komfort und Gemütlichkeit. Neben einem Essplatz trumpft hier die Massivholztäfelung, die neue, ergonomische Einbauküche mit den massiven Fronten, der moderne Induktionsherd, echte Jugendstilfliesen, eine original „Küchenhexe“ und eine Retro-Kühlgefrierkombination.



Das Zusatzzimmer direkt neben dem Salon wurde als romantisches Schlafzimmer im englischen Cottage-Stil gestaltet und ermöglicht somit ein barrierefreies Wohnen im EG. Es bezaubert mit englischer Papiertapete, Massivholzboden und originalgetreuem Baldachin über dem Bett. Dieser Raum bietet sich ebenso als praktisches Arbeitszimmer oder das langersehnte Heimkino an.



Von der großzügigen Diele gelangt man in das aktuelle Wannenbad. Im daran angrenzenden Zimmer wäre ein größeres Tageslichtbad möglich, hierfür wurden bereits neue Sanitär- und Elektroleitungen installiert. Die beiden Dielen erlauben

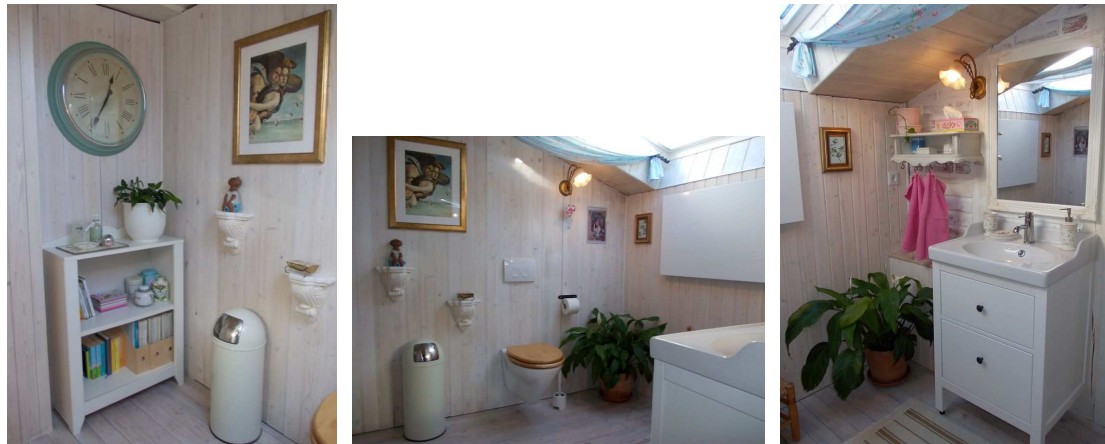


viel Stellplatz und sind als hauseigene Bibliothek oder zusätzliches Zimmer nutzbar. Soll das OG später als Einliegerwohnung genutzt werden, bietet ein eigens hierfür installierter Sicherungskasten auch diese Möglichkeit.

In der zweiten Ebene befindet sich das traumhafte, mit ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche große Atelier. Das lichtdurchflutete Studio mit vier Fenstern und Massivholzboden bietet eine individuelle Raumgestaltung: Ob als Künstleratelier, zusätzliches Schlafzimmer oder durch Einfügen einer Leichtbauwand getrennte Kinderzimmer, alles ist möglich!



Auch Alltagsabläufe funktionieren mit dem Gäste-Bad im OG reibungslos und harmonisch. Das Tageslichtbad mit Vintage-Flair besitzt neben neue sanitäre Anlagen und ein großes Dachflächenfenster, und ist bei Bedarf als zweites Duschbad nutzbar. Die notwendigen Leitungen wurden auch hierfür bereits installiert.



Der zusätzliche Raum bietet sich als das ideale Gästezimmer an. Das kuschelige Zimmer mit Massivholzverkleidung ist auch als zweite Küche nutzbar. Sollen später die Großeltern mit einziehen, ist somit bereits ein abtrennbarer Bereich mit eigenem Bad im OG vorhanden.



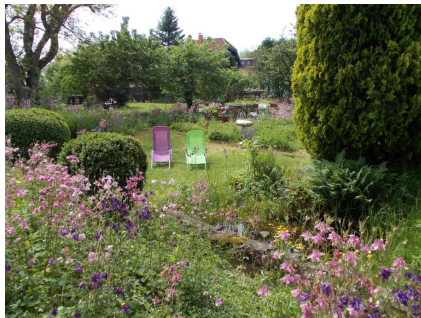
Das Ein- bis Zweifamilienhaus ist komplett unterkellert. Die zusätzlichen Räume im Untergeschoss sind teilweise mit Laminat ausgestattet, beheizbar und lassen sich ideal als Hobbyraum oder zusätzliche Werkstatt nutzen. Ein gefliester Bereich für die eigene Heimsauna mit neuer Duschkabine lädt hier zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Ein rückenfreundliches Podest für Waschmaschine und Wäschetrockner oder Saunaofen ergänzt das Ganze.



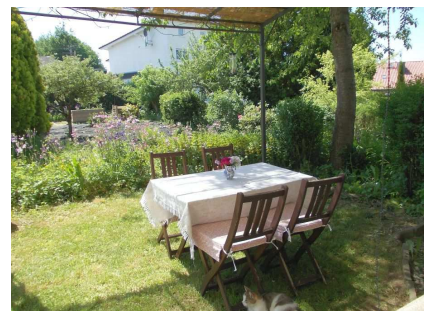
Der vollgedämmte Dachboden sowie die beiden Räume unter der Gaube bieten zusätzlichen Stauraum. Die komplette Vernetzung von Internet, Telefon und PC bietet jeglichen Komfort, ADSL sowie LTE ist möglich, mit einer ausgezeichneten Netzabdeckung für das Mobiltelefon.

### Gartenanlage

Das ca. 946 m<sup>2</sup> große Grundstück ist voll erschlossen, für eine Teilung und (laut Bauamt Grävenwiesbach) für den Neubau eines Bungalows in zweiter Reihe zugelassen. Der sonnenverwöhnte Garten besitzt neben großzügigen Rasenflächen, Hortensien und Rhododendren auch Obstbäume wie Sauerkirsche, Apfel und Quitte, und wurde in den vergangenen drei Jahren zum größten Teil neu angelegt: zwei rückschonende Hochbeete, Regenwasserzisternen und mehrere Kiesbeete vorbereitet. Die eindrucksvolle Teichanlage bietet ein herrliches Panorama und ein Paradies im Grünen.



Für ungestörtes Grillvergnügen sorgt ein großer Terrassenbereich mit Anbaupavillon. Mit diesem Grundstück lassen sich Ihre ganz persönlichen Gartenträume verwirklichen, sogar ein Wintergarten findet noch Platz. Außerdem sind eine separate Werkstatt, ein Carport sowie ein Geräteraum für Rasenmäher und Werkzeug vorhanden.





## Modernisierungsmaßnahmen

### 2014

- Abbruch und Entsorgung sämtlicher Holzrollläden im EG und der Kunststoffrollläden im OG
- Einbau SCHÜCO CT70 Rondo Kunststoff- Energiesparfenster mit Doppelscheiben- Hochwärmeschutzglas in Weiß und Kunststofffensterbänke im ganzen Haus
- Einbau WILKHAUS Kunststoff- Haustür im Nebeneingang
- Erneuerung der äußeren Gaubenflächen mit Schieferverkleidung
- Leichte Trennwand im Studio im OG eingezogen, bestehend aus einer einseitigen Beplankung aus Homatherm DU-Q11 Protect Wandbauplatte und Holzverkleidung
- Abbruch der Wandfliesen in Wohnküche, Wände mit Auro Profi-Kalkfarbe gestrichen, Duro Papiertapete, antike Jugendstilfliesen, Wandvertäfelung mit Kasein-Marmormehlfarbe gestrichen und gewachst
- Ergonomische und höhenverstellbare Landhaus-Einbauküche mit massiven Fronten, inkl. Induktionskochfeld, Backofen und Heißluft-Mikrowelle, Spülmaschine, original „Küchenhexe“ sowie Schaub Lorenz Retro- Kühlgefrierkombination installiert
- Im Gästezimmer Holzverkleidung mit Kasein- Marmormehlfarbe gestrichen
- Franklinofen im Saunaraum entfernt und durch neuen Werkstattofen ersetzt, weiterer THORMA Bergamo F1451B Dauerbrandofen ist vorhanden und kann angeschlossen werden

### 2015

- Abbruch und Entsorgung SIEMENS KKW Speicherheizgeräte und durch hocheffiziente KNEBEL Infrarot- Deckenheizung ersetzt
- Komplett neue Elektroinstallation
- Dämmung Rollladenkästen mit Homatherm Holzflex Holzfaserdämmplatten
- Dämmung Dachboden mit Homatherm Holzflex Holzfaserdämmplatten
- Dämmung und Innenverkleidung der Gaube mit Homatherm DU-Q11 Protect Wandbauplatten und Holzverkleidung
- Abbruch und Entsorgung Innendämmung Schlafzimmer und Salon
- Im Schlafzimmer Colefax & Fowler Papiertapete angebracht und Durchgang zum Salon geschlossen
- Holzfußböden in Salon, Küche und Schlafzimmer mit pigmentiertem LINTOP Naturharz Ölsiegel versiegelt und poliert
- Im Bad im OG leichte Trennwand eingezogen, Holzverkleidung und Klinker mit Kreidezeit Lasur gestrichen und gewachst
- Holzfußböden im Bad und Gästezimmer im OG mit AURO Hartöl weiß versiegelt und gewachst
- CLAGE MDH6 Durchlauferhitzer im Bad OG installiert, bei Bedarf als 2. Duschbad nutzbar, da die notwendigen Leitungen hierfür bereits gelegt wurden, neue sanitäre Anlagen, wie Hänge-WC, Unterputz-Spülkasten, Waschtisch mit Keramikwaschbecken und Mischbatterie
- CLAGE MDH7 Durchlauferhitzer für Waschbecken Bad EG installiert
- Im Keller-Vorraum Laminatboden verlegt
- Erneuerung der privaten Hausanschlussleitungen für Kanal und Wasser im öffentlichen Bereich
- Straßenbauarbeiten der Feldbergstraße mit Neuverlegung der Kanal- und Wasserleitungen, Herstellung einer neuen Straßenbeleuchtung und Verlegung zusätzlicher Stromkabel

## 2016

- Wandöffnung zwischen Salon und Diele mit Gipskartonplatten geschlossen
- Abbruch und Entsorgung Kachelofen, Brandschutz-Schachtwand für Kaminofen eingezogen, mit Fermacell doppelt beplankt
- Neuer MORSØ Kaminofen mit original Trumeau-Kaminkonsole aus einem französischen Chateau
- Im Salon Paneele mit Colefax & Fowler Papiertapete, Holzzierleisten und echten Stuckverzierungen, Wände mit Kreidezeit Kasein- Marmormehlfarbe gestrichen, Wandvertäfelung mit Kasein-Temperafarbe gestrichen und versiegelt, Gesims mit Marburg Bordüre tapeziert und mit Kaseinfarbe gestrichen, Kaminecke mit Erfurt Anaglypta tapeziert und mit Wasserglasfarben / Metalleffekt gestrichen
- Echte Stuck-Deckenrosetten angebracht (Küche, Salon, Schlafzimmer)
- Für das neue Tageslichtbad im EG wurden in einem Nebenzimmer neue Wasser- und Warmwasserleitungen verlegt.

### **Im Kaufpreis enthalten sind folgende Einbauten und sanitäres Zubehör**

Landhaus- Einbauküche inkl. Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine, Schaub Lorenz Kühl-/ Gefrierkombination, Mikrowelle mit Heißluft

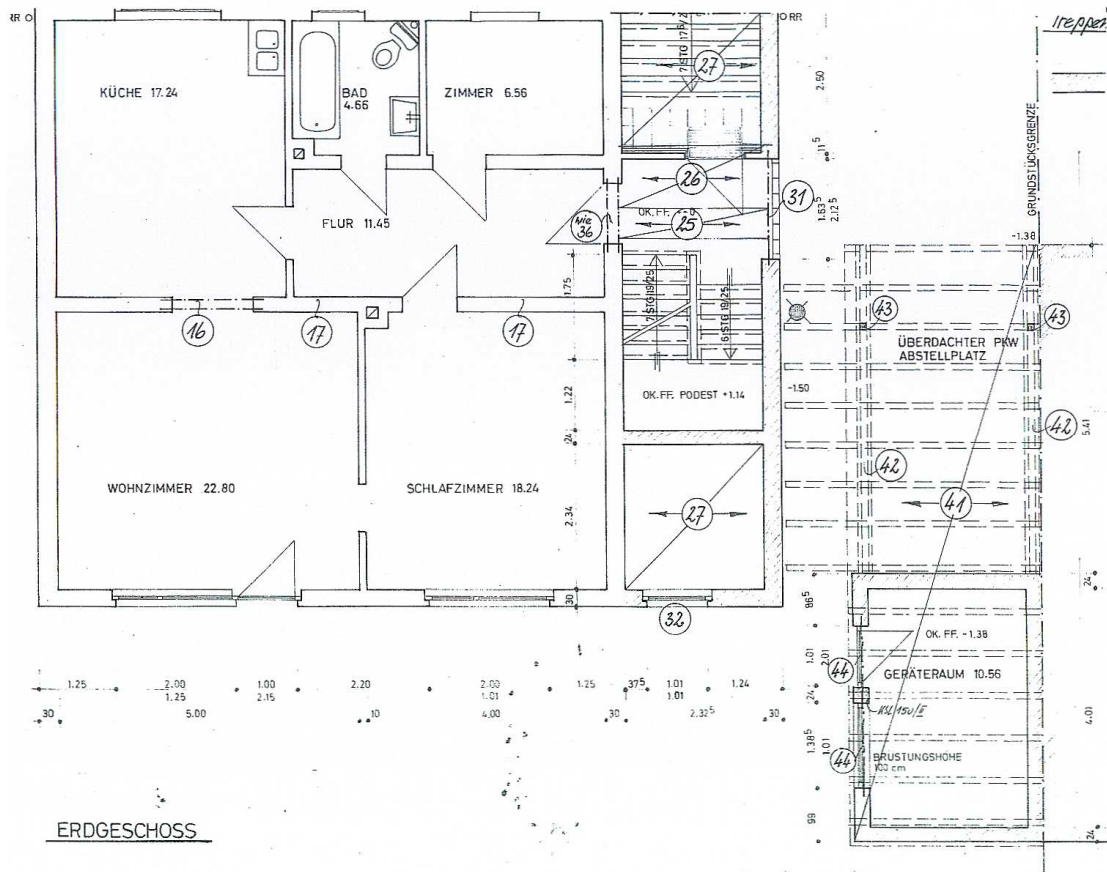
Neuer MORSØ Kaminofen mit antiker Trumeau-Kaminverkleidung aus einer französischen Villa

BLOMBERG Waschmaschine

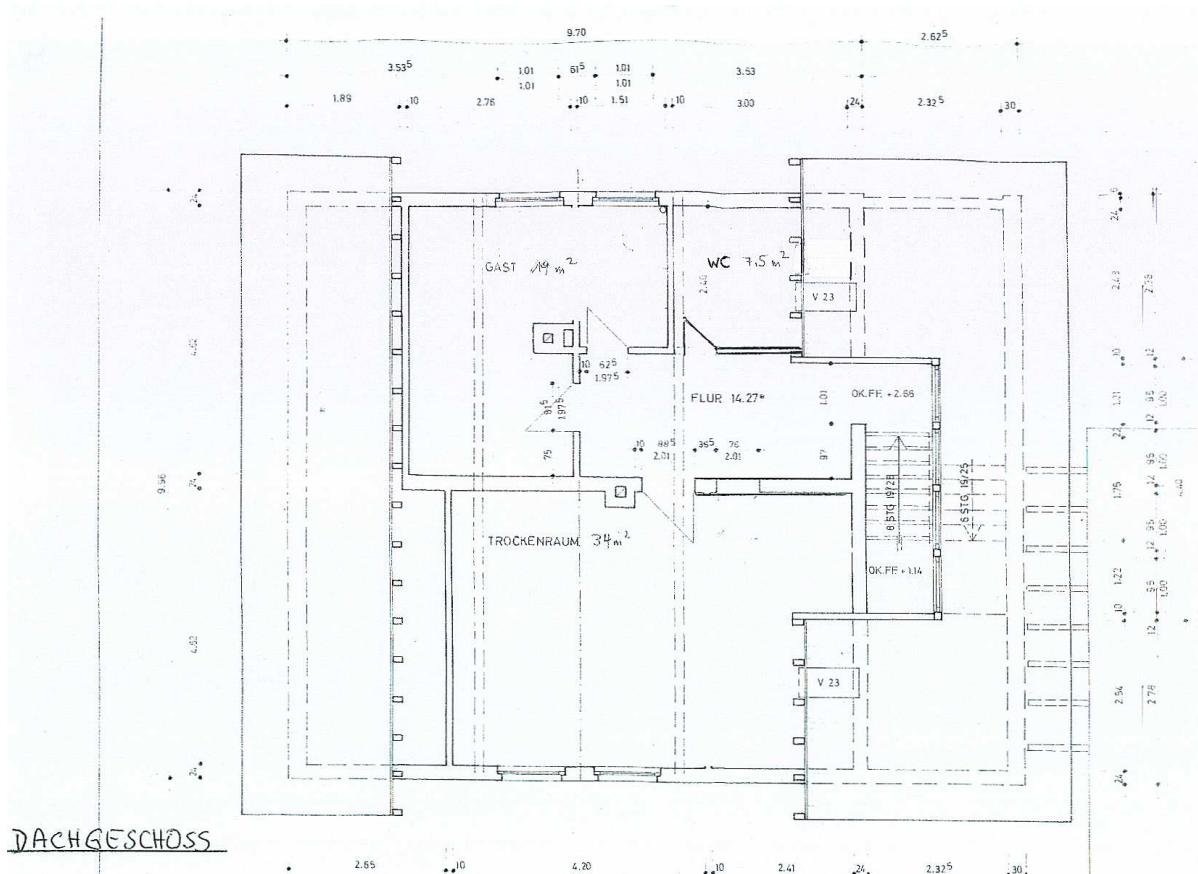
Die Möblierung kann zu günstigen Konditionen übernommen werden.

# Grundrisse

## Erdgeschoss



## Dachgeschoss













# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 28.08.2018

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus ohne beheizten Keller		
Adresse	Feldbergstrasse 19 61279 Grävenwiesbach		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1961	Gebäudefoto (freiwillig)	
Baujahr Anlagentechnik	1977 ergänzt 1981		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	196 m <sup>2</sup>		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing.(FH) Markus Riedl  
Ingenieurbüro Markus Riedl  
Karl-Broll-Str. 6, 35619 Braunfels  
Tel.: 06442/4896, Fax: 06442/6932

M. Riedl Dipl. Ing. VDI  
Ingenieurbüro für  
Heizung · Lüftung · Klima  
Karl-Broll-Str. 6  
35619 BRAUNFELS

28.08.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Weitere Unterlagen, wie Geschosspläne, Schnitte, Ansichten 1:100, Bauanträge/ Baubeschreibung, Bebauungsplan, Bodenrichtwert, Flurkarte, Wohn- und Nutzflächenberechnung, Bestandsaufnahme/ Sanierungen, Liste Baumaterialien/ Farben, Energieausweis, Stromkosten/ Heizkosten, Schornsteinfeger, Grundbesitzabgabenbescheid (Müll, Wasser, Grundsteuer), Gebäudeversicherung, Grundbuchauszug, Baulastfreiheit, Eingetragene Grundschulden, Grundsteuer- und Einheitswertbescheid, Inventarliste Kamin, Sanitär, Garten, Baupläne, Konstruktionsdaten, Statische Berechnungen, Handwerkerrechnungen, Ausbaupläne Bad, Garantien sowie Gebrauchsanweisungen stehen bei Interesse gerne zur Verfügung.

Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.