

## Immobilien-Angebot von Privat

### Gepflegtes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück

Wohngebiet Ortskern Poppenhausen

**Wohnhaus Pferd Kopfstraße 1 in 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)**

#### Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Massivbauweise

Baujahr 1974 - voll unterkellert

Grundstücksgröße 1.047 m<sup>2</sup>

Gesamt-Wohnfläche ca. 218 m<sup>2</sup> mit 8,5 Zimmern

Energieeffizienzklasse A - Energieausweis liegt vor (gültig bis 21.7.2032)

Erdgeschoss:

Wohn-/Essbereich mit einer 6 Meter langen Hebeschiebtür zur Südwest-Terrasse, Küche, kleines Arbeitszimmer Gäste-WC sowie 3 Zimmer, die bisher gewerblich genutzt wurden und Wohnen auf einer Ebene ermöglichen oder nach entsprechender Genehmigung und Umbau evtl. eine separate, ca. 64 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung ermöglichen

Dachgeschoss:

Eltern-Schlafzimmer mit kleiner Loggia,  
ein großes Kinderzimmer mit eigenem Waschbecken, modernes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche sowie Doppel-Waschtisch, ein weiteres Kinder- oder Gästezimmer.

Es gibt eine nicht ausgebaute Hälfte im Dachgeschoss. Diese stellt eine potenzielle Ausbaureserve für z.B. ein attraktives Dachstudio mit wunderschönem Blick dar.

Kellergeschoss

2 Hobbyräume, ein Duschbad, ein Bügelzimmer, Wasch- und Trocknerraum, Heizraum und zwei Kellerräume

### **Ausstattung:**

- \* Massivbau voll unterkellert
- \* Neue Sole-Wasser-Wärmepumpe aus 2022
- \* schön eingewachsener sehr gepflegter Garten
- \* moderne Schreiner-Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten (im Kaufpreis enthalten)
- \* 2 Bäder, eines davon mit Tageslicht
- \* Gäste-WC
- \* Alu-Haustür mit Motorschloss
- \* Holzfenster mit Isolierverglasung
- \* Teilweise Sprossenfenster
- \* Fenster im Erdgeschoss mit Rolladen, teilweise elektrisch
- \* Marmor-Innenfensterbänke
- \* Bodenbeläge: Hirnholz-Parkett im Essbereich, Fliesen, Laminat, Teppichboden
- \* Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- \* Klimaanlage im Wohn-/Essbereich
- \* Südwest-Terrasse, 1 Loggia
- \* Außenkamin
- \* Angebauter Geräteschuppen
- \* wohnlich ausgebautes Gartenhaus
- \* Elektrisches Sektionaltor
- \* 2 Stellplätze
- \* Garage mit Zugang zum Erd- und Kellergeschoss mit Fliesenboden und Ziegeldach
- \* Ausbaureserve im Dachgeschoss

Dieses Haus bietet viele Optionen: Wohnen für die große Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als ein Mehrgenerationenhaus.  
Die Immobilie wird frei übergeben. Die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

Bei Fragen oder Besichtigungswunsch, zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren.

**BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN!**

Preis: VB € 498.000.-

Kontakt: Regina Bub, Tel: 0171 3500 692, Mail: [fernseh.bub@t-online.de](mailto:fernseh.bub@t-online.de)