

## Freistehendes Haus mit viel Platz und Einliegerwohnung



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 64409 Messel

Baujahr: 2014

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 229,55 m²

Grundstücksfläche (ca.): 400 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Loggia: ja

**Kaufpreis  
€ 795.000,-**

> Einfamilienhaus

> Messel

> 8 Zimmer

> 229,55 m² Wohnfläche

> Objektnummer: VK260102



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64409 Messel
Baujahr	2014
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	229,55 m²
Grundstücksfläche (ca.)	400 m²
Kaufpreis	795.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Loggia	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzart	Carport
Carport	Anzahl 3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieverbrauchskennwert	27 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-08-02
Energieausweis gültig bis	02.08.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A_PLUS
Energieausweis Baujahr	2014
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	45 m²
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Sauna	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	neuwertig
Provision für Käufer	2,975 % inkl. MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Messel
- > 8 Zimmer

- > 229,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK260102



## Objektbeschreibung:

In Messel erwartet Sie in naturnaher Umgebung dieses wunderschöne, freistehende Haus mit 230 m² Wohnfläche auf einem 400 m² großen Grundstück, in Feldrandlage mit Süd-Ausrichtung. Das Haus verfügt zusätzlich über eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang.

Bei dem Haus handelt es sich um einen Massivbau. Das Haus verfügt über eine moderne und hochwertige Ausstattung und ist in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Es gibt keinerlei Instandhaltungsstau. Der großzügige und moderne Schnitt des Hauses, der Garten und die große Terrasse mit Blick in die Natur, werden Ihnen gefallen.

Ihnen und Ihrer Familie steht ein lichtdurchfluteter, 35 m² großer, Wohn-Essbereich und separate Küche mit angegliedertem Abstell-/Vorratsraum zur Verfügung.

Im Erdgeschoß befindet sich auch die 37 m² große Einliegerwohnung, die zu den restlichen Räumen im EG geöffnet werden kann.

Im Obergeschoß stehen Ihnen 4 Schlafzimmer, ein geräumiges Tageslicht-Bad mit Badewanne sowie eine Loggia zur Verfügung.

Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres, großzügiges Zimmer und ein Tageslicht-Bad mit integrierter Sauna.

Im Dachgeschoss finden Sie zusätzlich noch weitere Abstellflächen als Kellerersatz.

Das Außenmodul der Wärmepumpe wurde 2024 erneuert.

Das Haus verfügt nicht über einen Keller.

## Ausstattung:

- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage (10 kWp)
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Tageslicht-Bad mit Badewanne
- Tageslicht-Bad mit Dusche
- Tageslicht-Bad mit Dusche und integrierter Sauna
- 4 Toiletten
- Sauna
- Innenkamin vorbereitet
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- große Terrasse im EG
- Loggia im OG
- Carport
- Wallbox
- 2 PKW Außenstellplätze

## Lagebeschreibung:

Messel ist eine Gemeinde nordöstlich von Darmstadt und grenzt im Norden an die Städte Dreieich, Rödermark und Eppertshausen, im Osten an die Gemeinde Münster und Stadt Dieburg, im Süden an die Gemeinde Groß-Zimmern.

In Messel befindet sich die Fossilienfundstätte Grube Messel, die von der UNESCO 1995 zum UNESCO-Welterbe erklärt wurde sowie angrenzende Naturschutzgebiete, die zur Erholung dienen.

Messel bietet ein vielfältiges Freizeitangebot in über 20 Vereinen (z.B. Turnverein, Tennis, Reiterhof). Für Kinder stehen Kinder-Krippen und Kindertagesstätten sowie eine Grundschule zur Verfügung. Busse bringen die Kinder zu weiterführenden Schulen in Darmstadt.

Durch den ÖPNV erreicht man mit dem Bus Darmstadt und durch den nahe gelegenen Bahnhof das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Der Bahnhof Messel liegt im Ortsteil Grube Messel direkt an der Main-Rhein-Bahn (Aschaffenburg - Darmstadt - Mainz - Wiesbaden). Der Bahnhof ist über einen kombinierten Fuß- und Radfahrweg von der Gemeinde zu erreichen. Es bestehen Park-Ride-Parkplätze.

Die Autobahn A661 ist in ca. 10 Autominuten zu erreichen, die A5 ist ca. 15 Autominuten entfernt.

Mit dem Auto erreichen Sie in ca. 20 Minuten die Innenstadt von Darmstadt und in ca. 30 Minuten den Flughafen Frankfurt.

## Sonstiges:

Bildhinweis:

Für einen erweiterten Blickwinkel der Rauman sicht werden Innenräume mit einem Weitwinkelobjektiv fotografiert. Somit können die Räume größer wirken, als sie real sind.

Haftung:

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben und von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben und Objektinformationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Interessenten/Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Provisionshinweis:

Die Käufer-Provision beträgt 2,975 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

sonstige Kaufnebenkosten:

Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Messel
- > 8 Zimmer

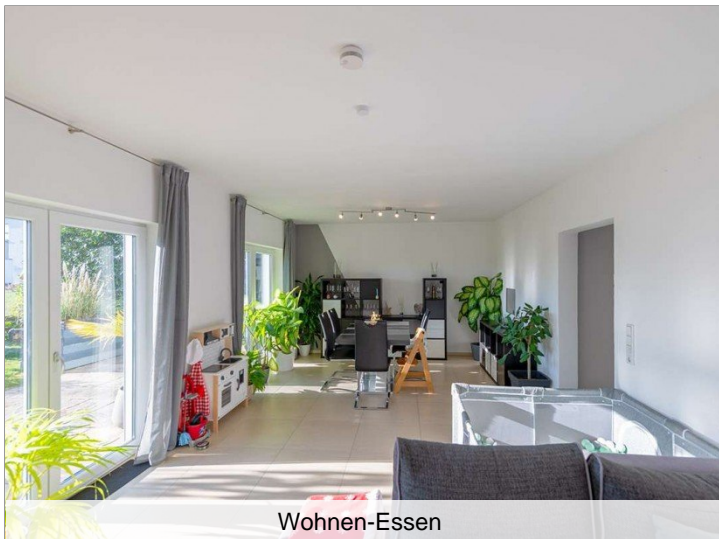
- > 229,55 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK260102



Ansicht Gartenseite



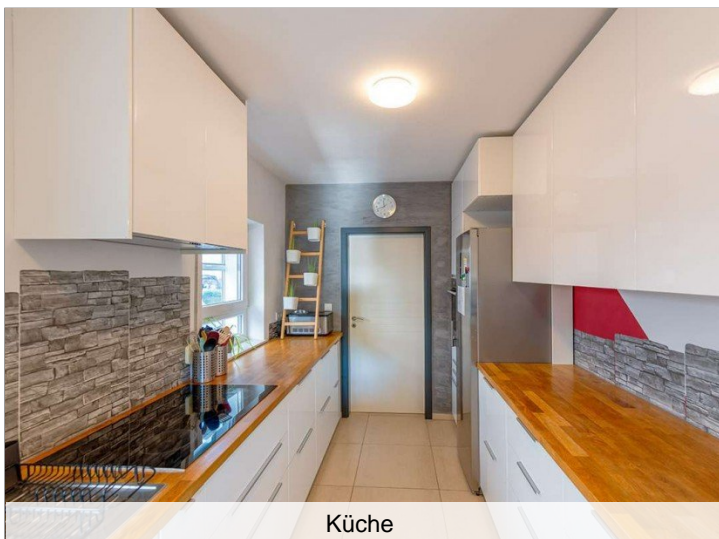
EG Bad



Wohnen-Essen



Treppe



Küche



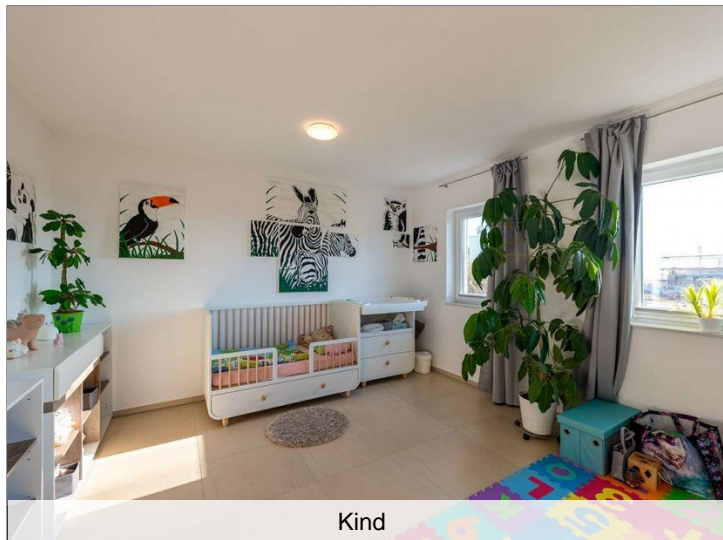
Schlafen



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Messel
- > 8 Zimmer

- > 229,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK260102



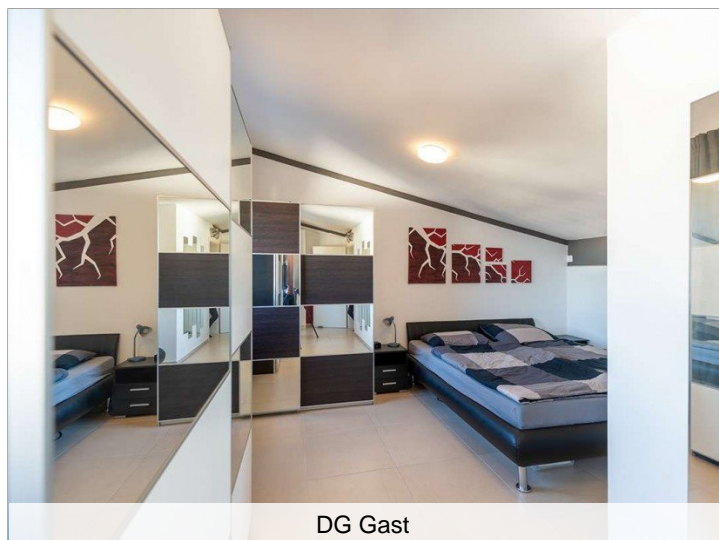
Kind



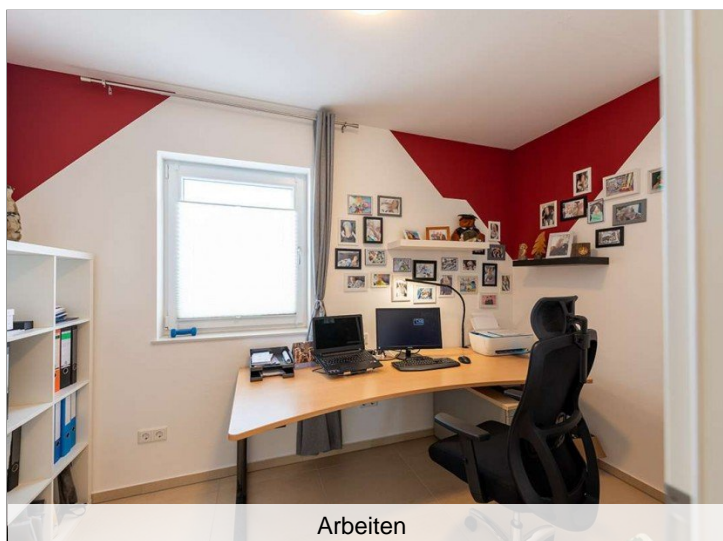
OG Loggia



OG Bad



DG Gast



Arbeiten



DG Bad mit Sauna

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Messel
- > 8 Zimmer

- > 229,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK260102

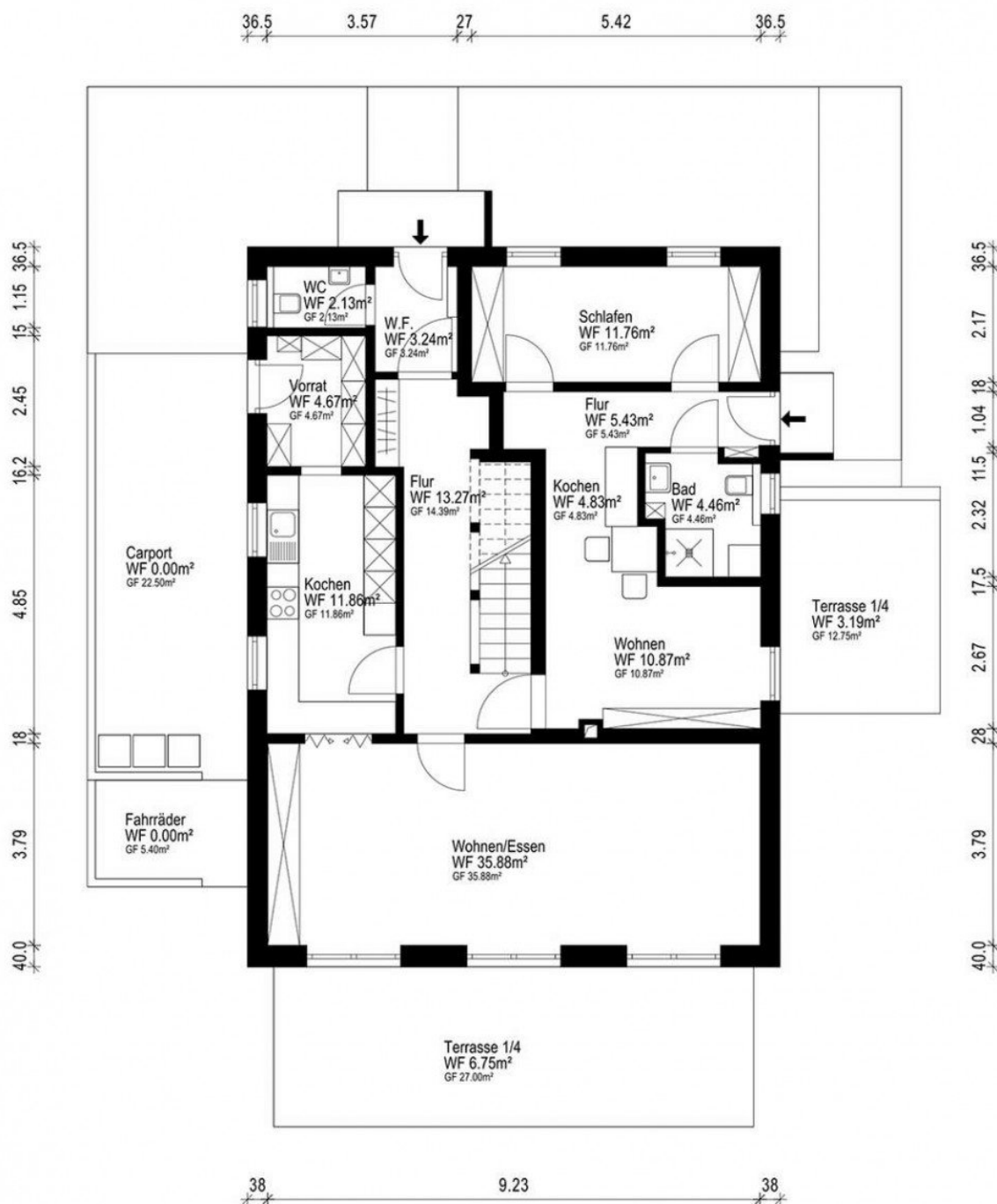


Ansicht Straßenseite



- > Einfamilienhaus
- > Messel
- > 8 Zimmer

- > 229,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK260102

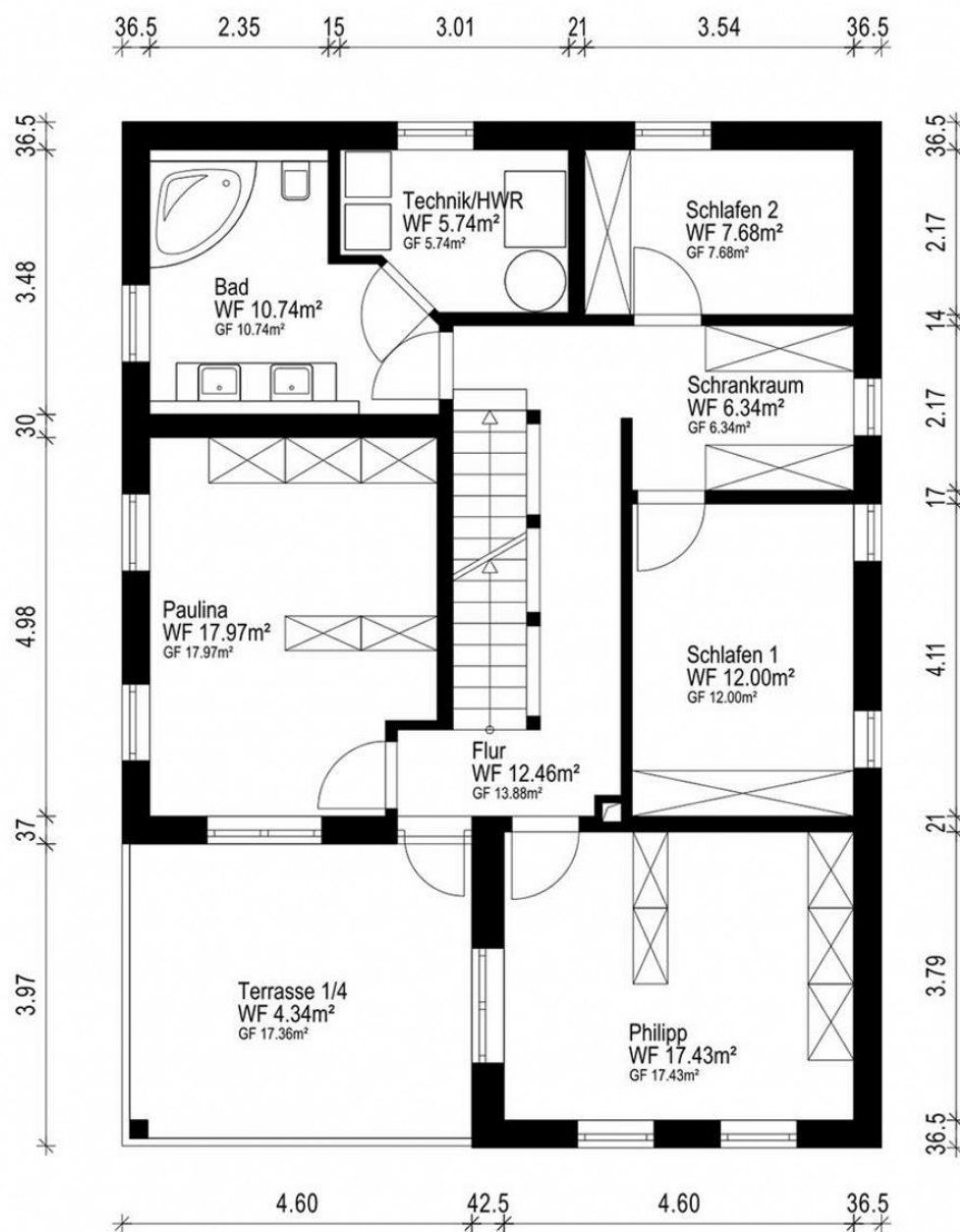


Erdgeschoß

Grundriss EG

- > Einfamilienhaus
- > Messel
- > 8 Zimmer

- > 229,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK260102



Obergeschoß

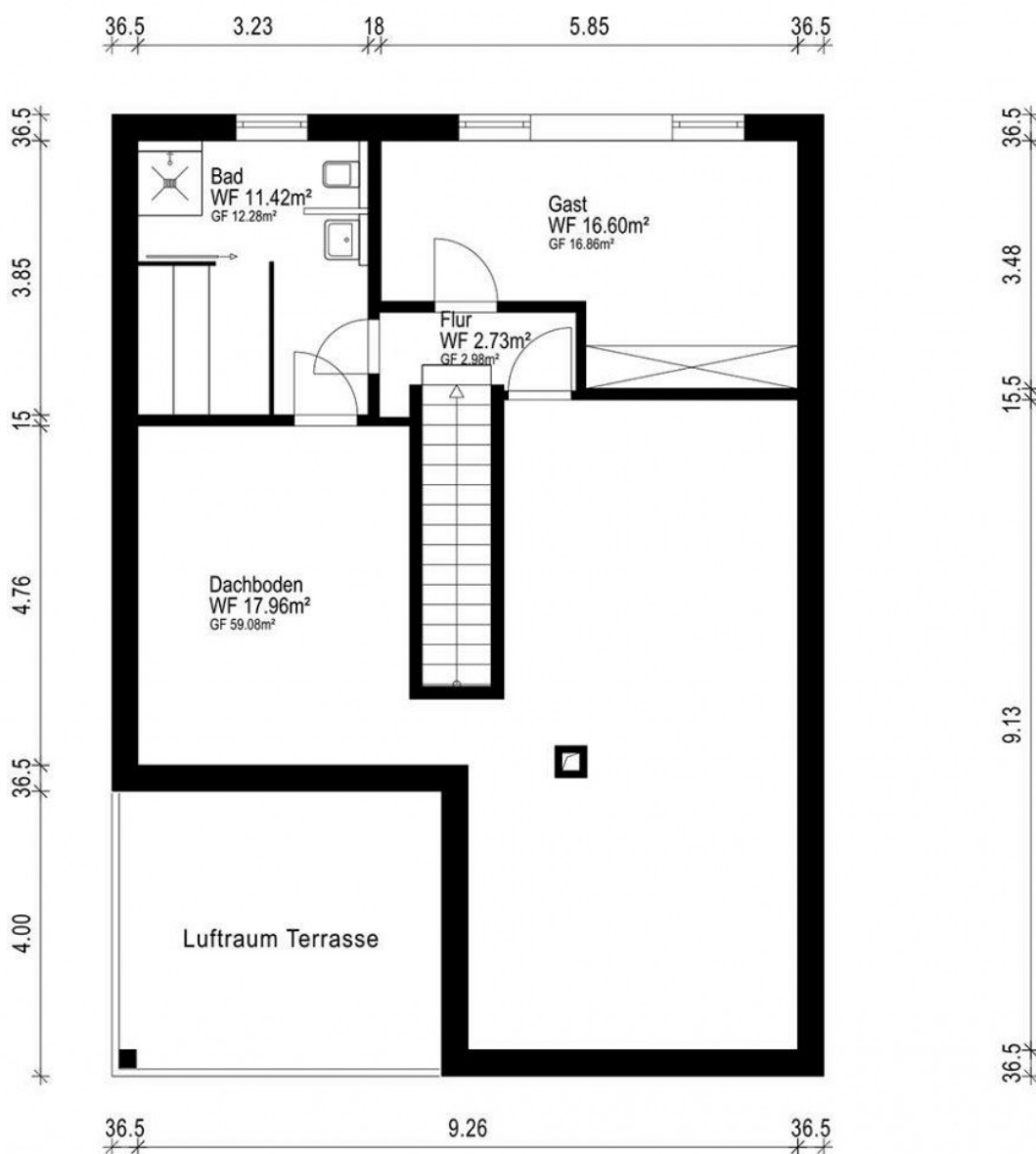
Grundriss OG



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Messel
- > 8 Zimmer

- > 229,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK260102



Dachgeschoß

Grundriss DG

# Eckdaten

## > Messel

> 229,55 m² Wohnfläche

> Objektnummer: VK260102

**Firmendaten:**

**terrakon Immobilienberatung**

Martin Guido Altmann  
Bad Nauheimer Straße 4  
64289 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151-734 75 950  
Fax: +49 (0) 6071 - 391 99 79  
E-Mail: [info@terrakon.de](mailto:info@terrakon.de)  
Internet: [www.terrakon.de](http://www.terrakon.de)