



Objektnummer 1005 (1/1005)

Vielseitige Wohnlösung für Mehrgenerationen in Münzenberg Gambach

Eckdaten

Kaufpreis	369.000,00 €
Provision	5% des Kaufpreises (zzgl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.
Wohnfläche	287,7 m²
Grundstücksfläche	444,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	1968
Zustand	Gepflegt

m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Nordost, Nordwest
Wasch / Trockenraum	
Abstellraum	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Dachboden	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	09.02.2035
Energiekennwert	90,6 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1996
Ausstelldatum	10.02.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Münzenberg ist eine malerische Stadt im hessischen Wetteraukreis, die sich durch ihre historische Altstadt und eine attraktive Wohnumgebung auszeichnet. Der Stadtteil Gambach liegt idyllisch am Fuße des Münzenberger Schlosses und bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist.

Die Lage von Gambach ermöglicht eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Die Bundesstraße B3 sowie die Autobahn A45 sind in kurzer Zeit erreichbar, was Pendlern den Weg nach Frankfurt am Main und in andere Wirtschaftsregionen erleichtert. Zudem sorgt der nahegelegene Bahnhof für gute Verbindungen mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Gambach selbst bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege in der schönen Natur der Wetterau. Die Gemeinde hat ein aktives Vereinsleben und organisiert regelmäßig Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls vorhanden, sodass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs leicht erreichbar sind.

Die Kombination aus historischer Kulisse, naturnaher Umgebung und guter Infrastruktur macht Münzenberg/Gambach zu einem attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters. Hier genießen Sie die Vorzüge eines ruhigen Lebensstils, während Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer gut angelegten Stadt in der Nähe haben.

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese einzigartige Immobilie, bestehend aus zwei Häusern auf einem kompakten Grundstück – ideal für Mehrgenerationen oder als Kombination aus Vermietung und Eigenheim. Die ruhige Lage bietet Ihnen eine Garage, zwei PKW-Stellplätze und einen einladenden Garten, der zum Entspannen einlädt.

Ausstattung

Das Vorderhaus, Baujahr 1922 mit Anbau von 1990, erstreckt sich über drei Stockwerke und bietet eine Wohnfläche von ca. 144 qm. Es verfügt über ein gemütliches Wohnzimmer, vier Schlafzimmer sowie eine große moderne Essküche mit Einbauküche. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche und einer Eckbadewanne ausgestattet. Ein großer Balkon rundet das Angebot ab. Dieses Haus ist teilsaniert.

Im Hinterhaus, erbaut 1965, finden Sie im Erdgeschoss ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, angrenzendem Esszimmer und offener Küche (inklusive Einbauküche) mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit moderner Dusche. Die Wohnfläche des Hinterhauses beträgt ca. 145 qm. Beide Wohnhäuser sind unterkellert.

Sonstiges

Bereits durchgeführte Sanierungen:

Vorderhaus:

Dach erneuert (1990)

Fenster teilweise erneuert (1985, teilweise 2019)

Bad saniert (2019)

Heizung (2021)

Stromverteilung im sanierten Bereich (2012, 2015, 2020)

Hinterhaus:

Heizungsrohre (1990)

Sicherungskasten (1990)

Heizung (2014)

Dusche im Badezimmer modernisiert (2016)

Fenster teilweise erneuert (1983 in Küche und Bad; sonst aus 2019)

Ein Durchbruch zwischen den beiden Häusern könnte Ihnen die Möglichkeit bieten, aus zwei separaten Einheiten ein großes Zuhause zu schaffen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Der Energieausweis wird erstellt und umgehend nachgereicht.

Nach Abschluss des Kaufvertrages ist die im Exposé ausgewiesene Courtage vom Käufer zu zahlen.

Bitte beachten Sie, dass wir gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 des Geldwäschegesetzes seit 2014 verpflichtet sind, unsere Vertragspartner – einschließlich Interessenten mit Erstkontakt – zu identifizieren. Wir bitten Sie daher, uns vorab eine Kopie Ihres Personalausweises per E-Mail zukommen zu lassen oder diesen zu unserem Besichtigungstermin mitzubringen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.









