Objektnummer 1018

Zwei Häuser, ein Grundstück – vielseitiges Zweifamilienhaus mit großem Garten in Langgöns

Eckdaten

Kaufpreis	***450.000,00 €***
Provision	***5,95 % des Kaufpreises (inkl. 19% MwSt.) zzgl. MwSt.***

Wohnfläche	***232,7 m²***
Nutzfläche	***92,0 m²***
Grundstücksfläche	***632,0 m²***
Anzahl Zimmer	***10,0***
Anzahl Schlafzimmer	***6,0***
Anzahl Badezimmer	***2,0***
Anzahl Stellplätze	***3,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***1973***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2026***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche, Fenster, Pissoir***
Küche	***Einbauküche, Offen***
Bodenart	***Fliesen, Laminat***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Öl***
Stellplatzart	***Garage***
Gartennutzung	
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Dachboden	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	***Nicht nötigt***

Objektbeschreibung

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage von Langgöns. Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen sowie vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten.

Der Bahnhof Langgöns ist gut erreichbar und bietet eine gute Anbindung in Richtung Gießen und Frankfurt. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Städte und über die nahegelegenen Autobahnen A5, A45 und A485 weitere Ziele schnell erreichbar.

Die ruhige Wohnlage verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten Anbindung und macht Langgöns zu einem attraktiven Standort für Familien und Mehrgenerationenhaushalte.

Objektbeschreibung

Dieses besondere Zweifamilienhaus vereint zwei eigenständige Wohnhäuser auf einem großzügigen Grundstück und bietet damit außergewöhnlich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen besteht aus einem historischen Vorderhaus in Fachwerkbauweise aus dem 18. Jahrhundert sowie einem Hinterhaus aus dem Jahr 1973. Beide Häuser verfügen über separate Eingänge und stehen auf einem ca. 632 m² großen Grundstück mit insgesamt ca. 232,67 m² Wohnfläche.
Das Grundstück bietet neben dem Wohnbereich einen großzügigen Hof, eine Garage, zusätzliche Lagerräume sowie einen wunderschönen und gepflegten Garten. Eine besondere praktische Ergänzung ist die rückwärtige Zufahrt über eine Seitengasse, sodass der Garten auch mit Fahrzeugen bequem erreichbar ist. Das Anwesen befindet sich in Langgöns in einer gewachsenen Wohnlage und verbindet die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit einer guten Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der umliegenden Orte.
Das Vorderhaus besticht durch seinen historischen Fachwerkcharakter, während das Hinterhaus mit seiner großzügigen Wohnfläche und seinem funktionalen Grundriss vielfältige Möglichkeiten für Familien und unterschiedliche Wohnkonzepte eröffnet.

Ausstattung

Das ca. 90,86 m² große Vorderhaus erstreckt sich über drei Etagen zuzüglich Keller und verfügt über 4,5 Zimmer, Küche und Bad. Das Fachwerkhaus wurde zuletzt Anfang der 1980er Jahre umfassend saniert und anschließend von außen mit Holz verkleidet und gestrichen.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offen gestalteter Küche den Mittelpunkt des Hauses. Ergänzt wird diese Etage durch eine Gästetoilette sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer und ein kleineres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Ankleide oder Büro eignet. Vom Flur aus gelangt man auf den Balkon. Das Dachgeschoss bietet ein helles, offenes Studio. Direkt angrenzend befindet sich ein großzügiger Abstellraum, der aufgrund seiner Größe auch als Gäste-, Hobby- oder zusätzlicher Rückzugsraum genutzt werden kann. Im Keller stehen zwei weitere Räume zur Verfügung; hier besteht zudem die Möglichkeit, die Waschmaschine unterzubringen.

Das ca. 141,81 m² große Hinterhaus verteilt sich auf zwei Etagen und bietet insgesamt fünf Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC. Im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein 2024 saniertes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, eine ebenfalls 2024 erneuerte Gästetoilette, ein Hauswirtschaftsraum sowie der Heizungsraum.

Im Obergeschoss gelangt man direkt in ein großzügiges Esszimmer, das früher als separates, geschlossenes Zimmer genutzt wurde und bei Bedarf wieder entsprechend abgetrennt werden könnte. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Etage zwei weitere Schlafzimmer, eine Küche sowie ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse in Richtung Garten.

Der gepflegte Garten bietet viel Platz für Erholung und Freizeit. Eine großzügige Holzhütte lädt auch an kühleren oder regnerischen Tagen zum gemütlichen Sitzen ein. Zusätzlich steht ein großes Carport zur Verfügung, das auch für ein hohes Wohnmobil oder einen Wohnwagen ausgelegt ist. Zwischen den beiden Häusern befindet sich im Hof ein separater Lagerraum, der als zusätzlicher Stauraum oder gegebenenfalls als Sommerküche genutzt werden kann. Von dort gelangt man zudem in die Garage, die wiederum einen direkten Zugang zum Garten bietet.

Sonstiges

Die Immobilie wurde über die Jahre stets gepflegt und bereits in verschiedenen Bereichen modernisiert. Das Vorderhaus wurde Anfang der 1980er Jahre umfassend saniert; Fenster, Sanitär und Elektroinstallation stammen entsprechend überwiegend aus dieser Zeit. Das Dach des Vorderhauses wurde 2006 erneuert und gedämmt.

Auch im Hinterhaus stammen die Heizungsrohre sowie die Elektroinstallation aus den 1980er Jahren. Die Öl-Zentralheizung, die beide Häuser versorgt, wurde 1999 installiert. In den vergangenen Jahren wurden jedoch weitere wichtige Modernisierungen vorgenommen: Das Badezimmer und die Gästetoilette im Hinterhaus wurden 2024 erneuert, die Fenster wurden 2023 ausgetauscht und die Terrassentür 2024 erneuert. Die Haustür wurde 2026 erneuert. Das Dach des Hinterhauses wurde 2009 erneuert und dabei sowohl mit einer neuen Bodendämmung als auch einer Sparrendämmung versehen.

Durch die beiden separaten Häuser eröffnet die Immobilie besonders interessante Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich hervorragend für ein Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Vermietung und Eigennutzung oder auch für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Wer ein Anwesen mit viel Platz, einem großzügigen Garten und der Möglichkeit sucht, unterschiedliche Lebensbereiche miteinander zu verbinden, findet hier eine Immobilie mit ganz besonderem Potenzial. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

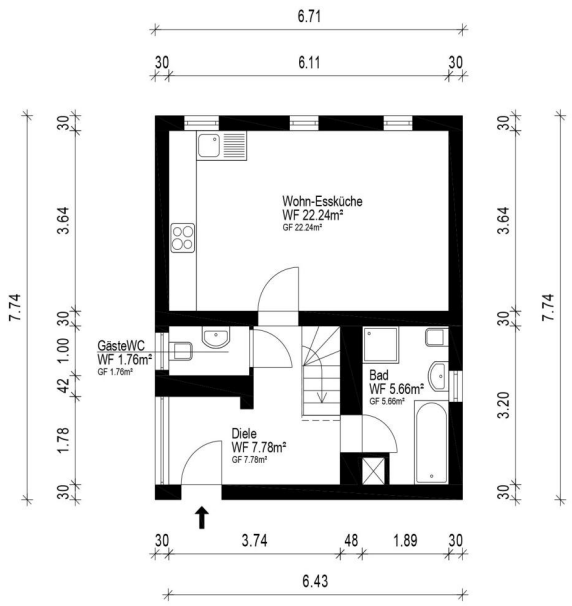
Info:
Bei Kaufobjekten ist die im Exposé ausgewiesene Courtage nach Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer zu zahlen.

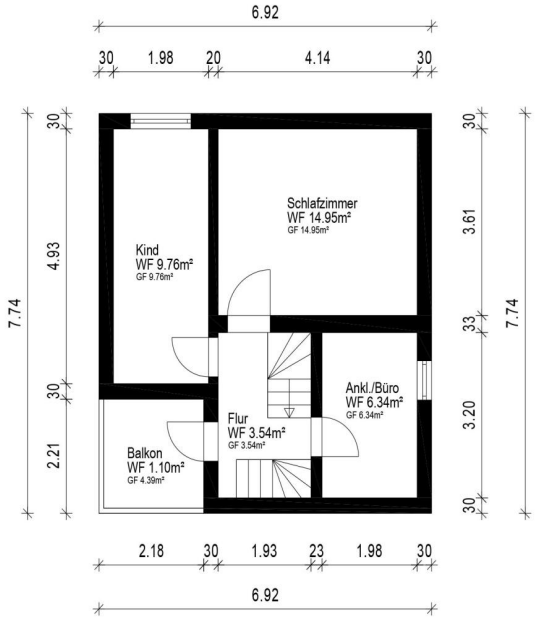
Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz sind wir seit 2014 verpflichtet unsere Vertragspartner (dazu gehören auch Interessenten mit Erstkontakt) zu identifizieren. Daher bitten wir Sie, uns eine Kopie Ihres Personalausweises vorab per Email zukommen zu lassen / zu unserem Besichtigungstermin mit zu bringen.

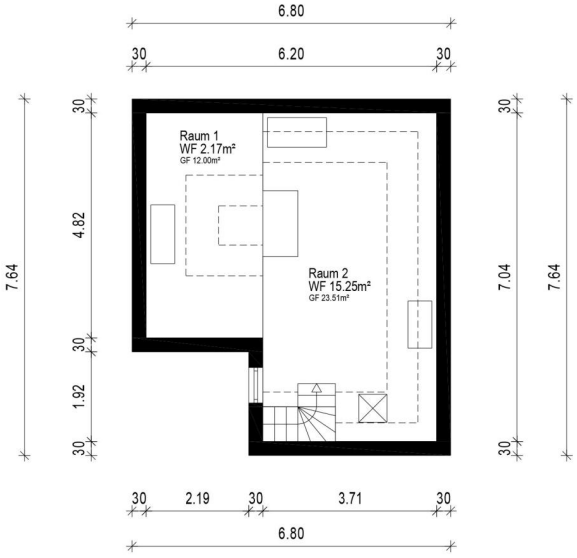
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

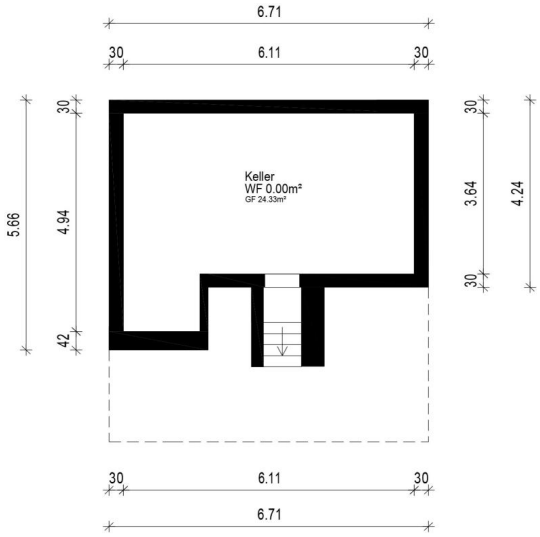
LONDON TO HOGSWARTE
1/2 CHEWY
Platform 9¾

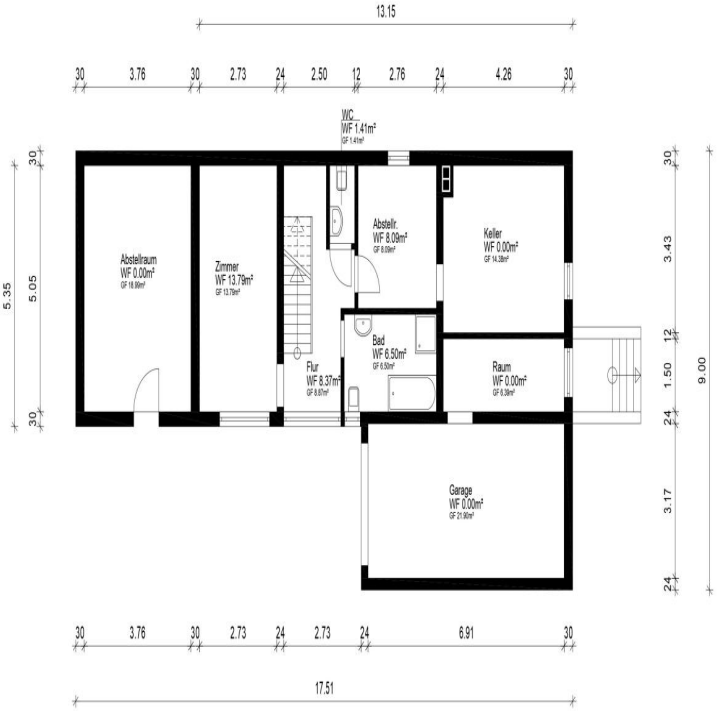
Aloha

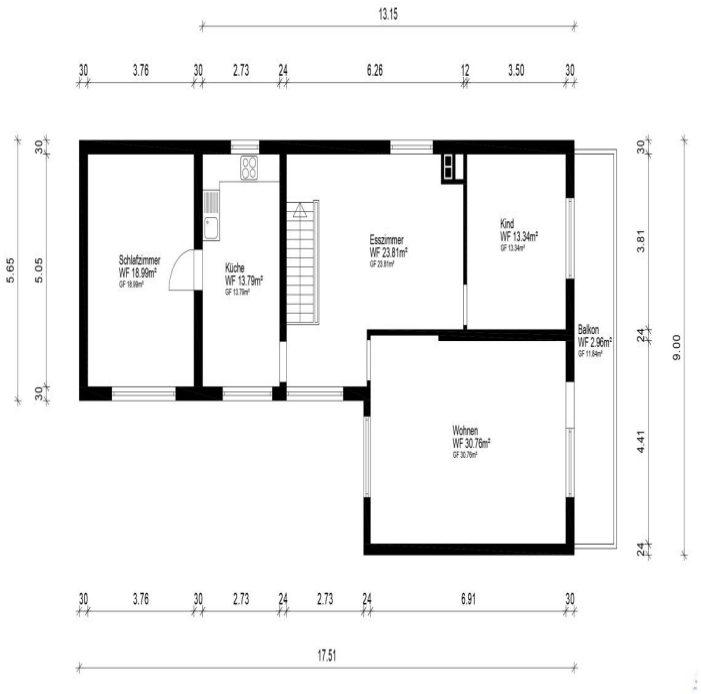

6.71
30
6.11
30
7.74
30
3.64
30
1.00
42
1.78
30
Wohn-Essküche
WF 22.24m²
GF 22.24m²
GästeWC
WF 1.76m²
GF 1.76m²
Bad
WF 5.66m²
GF 5.66m²
Diele
WF 7.78m²
GF 7.78m²
3.20
30
30
3.74
48
1.89
30
6.43


6.92
30
1.98
20
4.14
30
Kind
WF 9.76m²
GF 9.76m²
Schlafzimmer
WF 14.95m²
GF 14.95m²
Flur
WF 3.54m²
GF 3.54m²
Ankl./Büro
WF 6.34m²
GF 6.34m²
Balkon
WF 1.10m²
GF 4.39m²
7.74
4.93
2.21
3.61
3.33
3.20
2.18
1.93
23
1.98
6.92


6.80
30
6.20
30
Raum 1
WF 2.17m²
GF 12.00m²
Raum 2
WF 15.25m²
GF 23.51m²
7.64
4.82
1.92
7.04
2.19
3.71
6.80


6.71
30
6.11
30
Keller
WF 0.00m²
GF 24.33m²
5.66
4.94
42
3.64
4.24
6.11
6.71


13.15
3.76
2.73
2.50
2.76
4.26
WC
WF 1.41m²
Abstellraum
WF 0.00m²
Zimmer
WF 13.79m²
Abstellr.
WF 8.09m²
Keller
WF 0.00m²
Bad
WF 6.50m²
Flur
WF 8.37m²
Raum
WF 0.00m²
Garage
WF 0.00m²
5.35
5.05
3.43
1.50
3.17
9.00
6.91
17.51


13.15
30
3.76
30
2.73
24
6.26
12
3.50
30
5.65
5.05
Schlafzimmer
WF 18.99m²
Küche
WF 13.79m²
Esszimmer
WF 23.81m²
Kind
WF 13.34m²
Balkon
WF 2.96m²
Wohnen
WF 30.76m²
3.81
4.41
9.00
6.91
17.51