

VERKAUFSEXPOSÉ

# Zweifamilienhaus mit Schlossblick

---

Höhenweg 9  
35619 Braunfels

241,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
614 m<sup>2</sup> Grundstück

## ECKDATEN

# Auf einen Blick

**450.000 €**

Kaufpreis

**241,78 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**614 m<sup>2</sup>**

Grundstück

**1960**

Baujahr

**Zwei**

Wohnebenen mit Küche und Bad

**1 Pkw**

Garage

**Verfügbar ab sofort**

Nach vorliegender Einschätzung mit geringem Aufwand als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar





## OBJEKT

# Das Haus

Dieses Haus bietet viel Raum für unterschiedliche Lebensmodelle. Erd- und Dachgeschoss verfügen jeweils über Wohn- und Essbereiche, Küche, Bad und Schlafzimmer.

Das Kellergeschoss ergänzt die Wohnbereiche um ein Gästezimmer, ein weiteres Bad und praktische Nebenräume.

---

**Die Aufteilung eignet sich für zwei Haushalte, Mehrgenerationenwohnen oder für die Zusammenführung zu einem großzügigen Einfamilienhaus.**

# Braunfels vor der Haustür

Der Höhenweg liegt oberhalb des Ortskerns. Von Haus und Terrasse fällt der Blick über die Dächer bis zum Schloss.

---

Braunfels verbindet historische Altstadt und Schloss mit grünen Erholungsräumen. Einkauf, Apotheke, Kita, Schule und Busangebote befinden sich im näheren Umfeld.



# Haus und Grundstück



Haus mit Vorgarten und Garage



614 m<sup>2</sup> Grundstück

Haus, Garage, Terrassen und Garten sind klar gegliedert. Seitliche Hecken schaffen einen geschützten Rahmen.

# Garten und Terrassen



Gartenfläche mit Platz für eigene Ideen



Terrasse und Dachterrasse schaffen zwei Außenplätze. Der Garten bietet Raum zum Entspannen und Gärtnern.

# Wohnen und Essen



Große Fenster bringen Licht in den Wohnbereich. Der Rundbogen verbindet Wohnen und Essen und erhält klare Raumzonen.

# Küche, Bad und Terrasse



Küche und Bad sind funktional angeordnet. Die Terrasse schließt unmittelbar an den Wohnbereich an und erweitert ihn in den Garten.

DACHGESCHOSS

# Wohnen mit Blick



Unter den Dachschrägen entsteht ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Fenster und Terrasse öffnen den Blick über Braunfels bis zum Schloss.

09



# Wintergarten und Dachterrasse



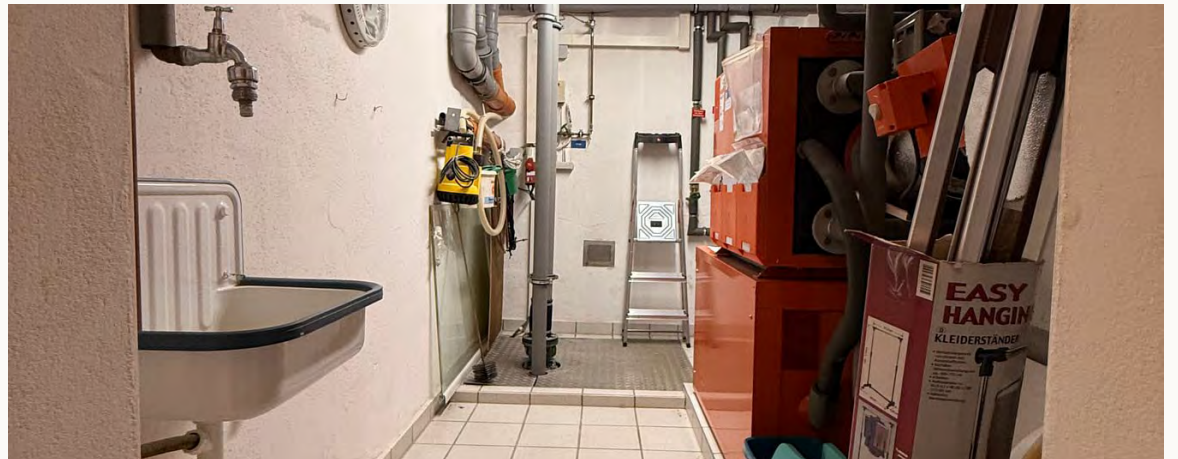
Der verglaste Wintergarten verbindet Wohnraum und Außenbereich. Die Dachterrasse öffnet weite Blicke über die Nachbarschaft.

# Schlafen, Küche und Bad



Mit eigenem Schlafzimmer, Küche und Bad lässt sich diese Ebene als eigenständiger Wohnbereich nutzen.

# Mehr als Abstellfläche



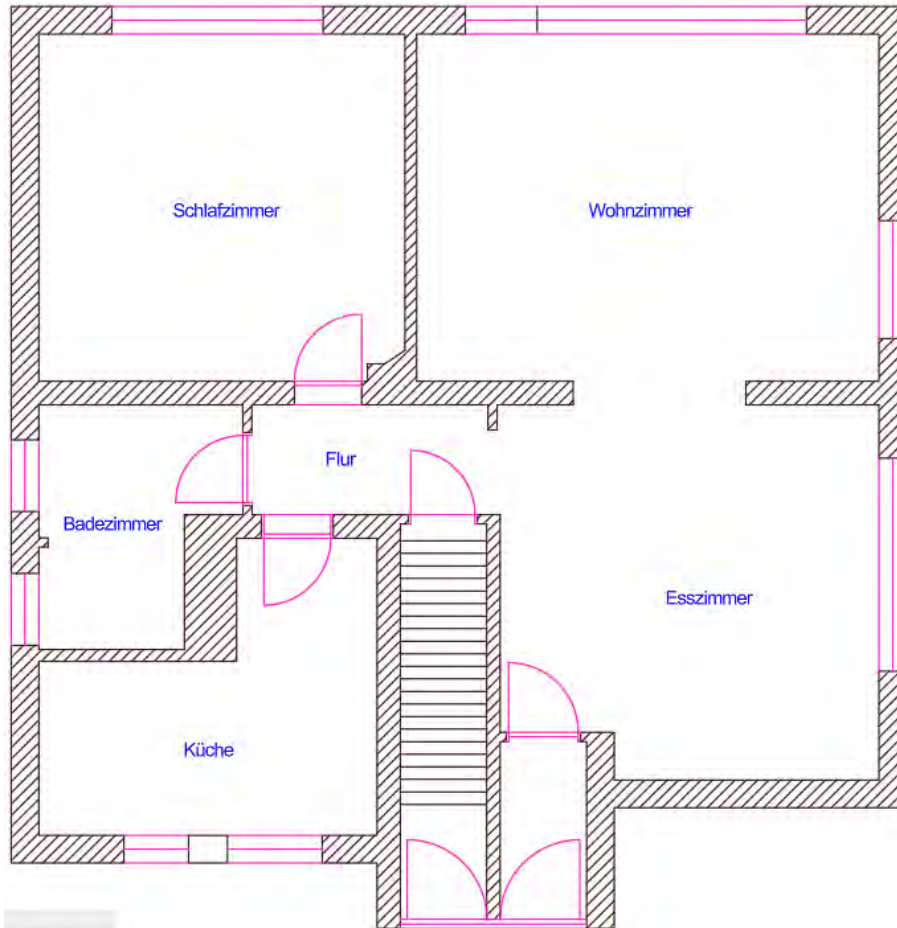
Gästezimmer und Bad schaffen Flexibilität. Waschküche, Heizungsraum und Abstellflächen ergänzen die Ebene.

# Technik, Nebenflächen und Garage



Der Keller bündelt Technik, Waschküche und Lagerflächen. Eine Garage ergänzt die Nebenflächen.

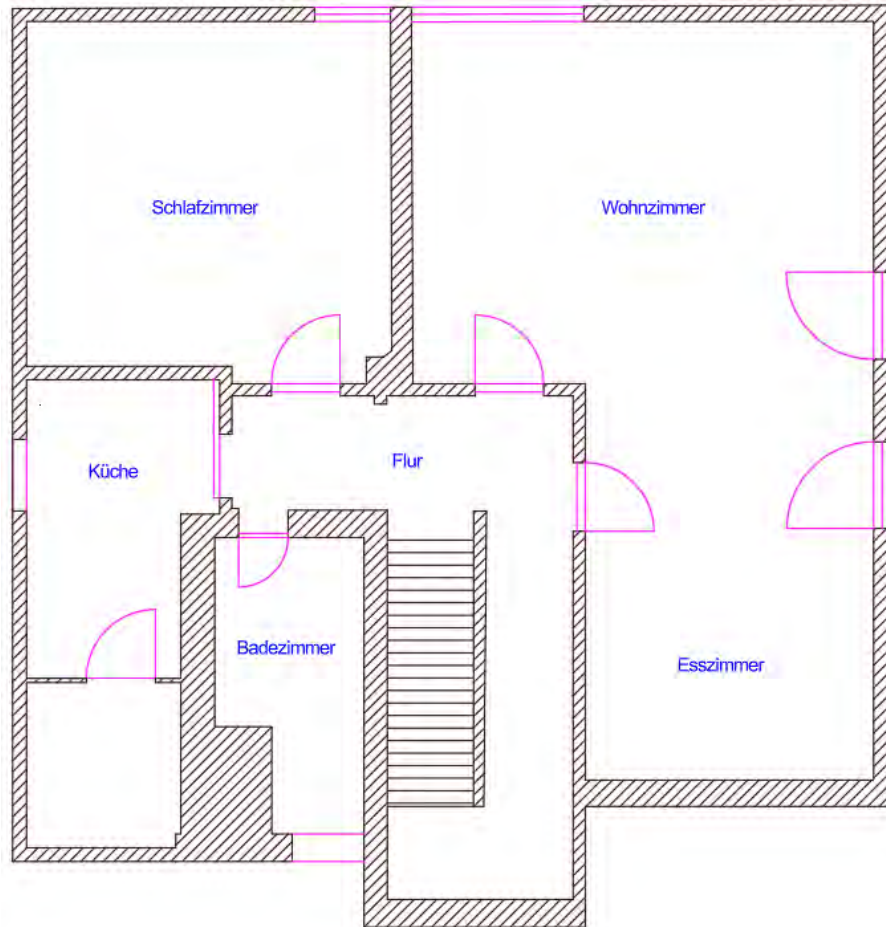
# Grundriss Erdgeschoss



## Räume auf dieser Ebene

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- Flur und Treppe

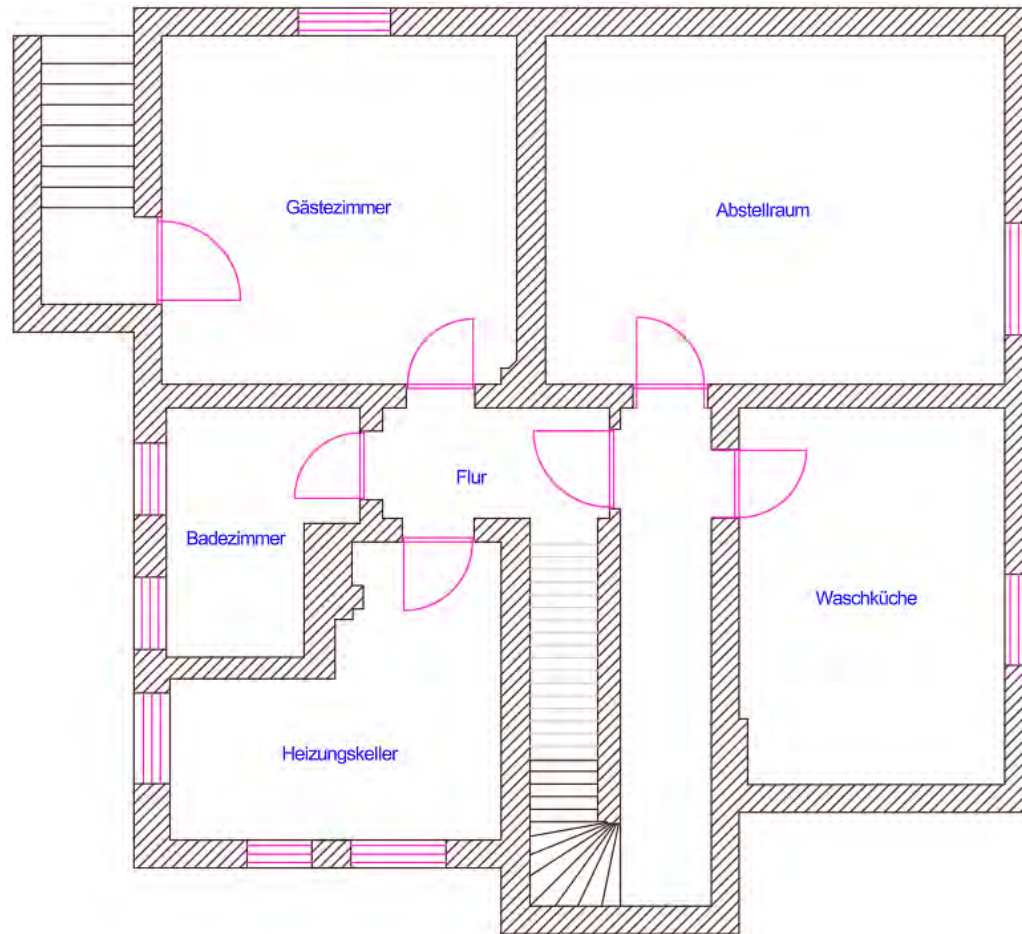
# Grundriss Dachgeschoss



## Räume auf dieser Ebene

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- Flur und Treppe

# Grundriss Kellergeschoss



## Räume auf dieser Ebene

- Gästezimmer
- Anstellraum
- Waschküche
- Heizungsraum
- Bad
- Flur und Treppe

# Zwei Nutzungsmodelle



## Als Zweifamilienhaus

Erd- und Dachgeschoss besitzen jeweils Wohnbereiche, Küche und Bad. Es gibt zwei getrennte Haustüren. Damit eignet sich das Haus für zwei Haushalte oder für Mehrgenerationenwohnen.

## Als Einfamilienhaus

Nach vorliegender Einschätzung lassen sich die Ebenen mit überschaubarem Aufwand zusammenführen. So entsteht ein großzügiges Zuhause mit vielen Rückzugsbereichen.

Umbauten und Nutzungsänderungen sind fachlich und gegebenenfalls baurechtlich zu prüfen. Aber im Ursprung war es ein Einfamilienhaus.

KAUFPREIS

# 450.000 €

ohne Provision, Verkauf direkt vom Besitzer

Verfügbar ab sofort

---

Besichtigungen nach Vereinbarung

---

Höhenweg 9  
35619 Braunfels



**MAHR** Immobilienverwaltung

Riko Mahr  
Rheingastr. 101  
65203 Wiesbaden  
50°2'23.822"N 8°13'13.872"E

(0611) 21002  
info@wi-ma.com  
www.wi-ma.com

**MAHR** Immobilienverwaltung

v-card to scan



## Kontakt und Besichtigung

**Kontaktaufnahme** bitte bevorzugt per eMail über [info@wi-ma.com](mailto:info@wi-ma.com)

Am einfachsten und schnellsten erreichen Sie mich per eMail unter [info@wi-ma.com](mailto:info@wi-ma.com). Da ich tagsüber beruflich stark eingebunden bin, ist die Kontaktaufnahme per eMail für mich ideal – Ihre Anfrage kann ich so flexibel und schnellstmöglich beantworten.

Telefonisch erreichen Sie mich:

- Montag bis Donnerstag: ab 17:00 Uhr
- Freitag: ab 15:00 Uhr

unter der Nummer: (0611) 21002

Sollte ich Ihren Anruf nicht direkt entgegennehmen können, hinterlassen Sie bitte Ihren Namen, Ihr Anliegen und Ihre Rückrufnummer auf dem Anrufbeantworter. Ihre Nachricht wird mir automatisch per eMail weitergeleitet.

**Besichtigungen** sind samstags und sonntags nach Vereinbarung möglich.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und Ihr Interesse an der Immobilie.