

## Einfamilienhaus in Messel

**Ein Haus mit Geschichte: Stilvolles 1- bis 2-Familienhaus mit liebevoller Kernsanierung**



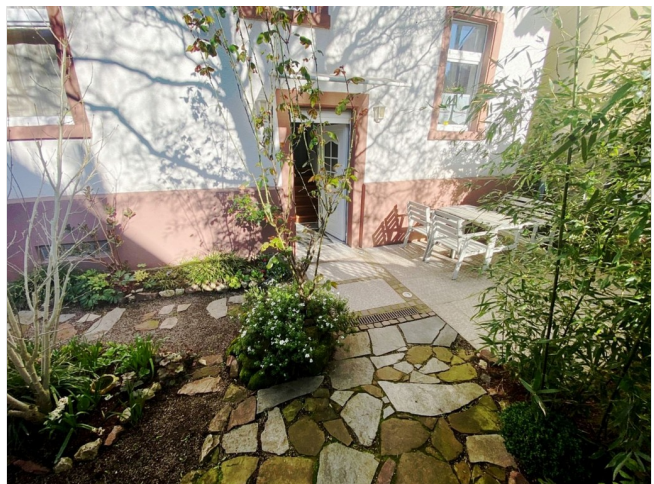
**Objekt-Nr. 30170**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **489.000 €**

64409 Messel  
Hessen

|                   |           |            |                |
|-------------------|-----------|------------|----------------|
| Baujahr           | 1898      | Übernahme  | nach Absprache |
| Grundstücksfläche | 231,00 m² | Zustand    | saniert        |
| Zimmer            | 5,00      | Badezimmer | 2              |
| Wohnfläche        | 160,00 m² | Heizung    | Zentralheizung |
| Energieträger     | Öl        |            |                |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde 1- bis 2-Familienhaus aus dem Jahr 1898 ist nicht nur ein Wohnort, sondern ein Stück Geschichte, das mit viel Hingabe und Liebe zum Detail aufwendig saniert, renoviert und modernisiert wurde.

Die Klinkerfassade zur Straßenseite verleiht diesem charmanten Haus eine zeitlose Schönheit, während das Innere mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Raum und modernen Komfort für Ihre persönlichen Träume bietet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ansprechende 2- bis 3 Zimmer-Wohnung mit vielseitigen Optionen, zurzeit aufgeteilt in 2 ansprechende Wohn-/Schlafräume eine geräumige Küche mit Einbauküche und Sitzecke sowie ein modernes Tageslicht-Duschbad. Im Wohnraum sorgt ein energiesparender Kaminofen mit Specksteinverkleidung für eine behagliche Atmosphäre. Ein weiterer Raum auf dieser Etage ist zum Ausbau vorbereitet.

Über das stilvolle Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss: Hier empfängt Sie der großzügige Wohn-/Essbereich in dem der hochwertige Kaminofen mit mallorquinischen Fliesen und Backfach für eine gemütliche Stimmung sorgt. Vom Essbereich gelangen Sie direkt in die Küche, die mit modernen Einbauten, hochwertigen Geräten sowie einer Sitztheke überzeugt.

Das moderne Tageslichtbad im Obergeschoss wurde erst 2023 komplett saniert und bietet eine ansprechende Eckbadewanne für schöne Entspannungsmomente, einen Doppelwaschtisch und ein WC.

Das großzügige ausgebaute Dachgeschoss beherbergt das gemütliche Schlafzimmer und besticht durch seine urigen Holzbalken und Dachschrägen. Optional kann hier ein weiteres Badezimmer integriert werden.

Die Kernsanierung und aufwendige Renovierung dieses Hauses wurde über die Jahre mit viel Liebe zum Detail und überwiegend unter Berücksichtigung ökologischer Materialien durchgeführt, die Qualitätsmerkmale sind überall spürbar. Besonderes Augenmerk wurde auf den Erhalt und die Erneuerung bzw. Restaurierung der antiken Türen/Zargen, Bodenbeläge, Treppen und Treppengeländer etc. gelegt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Der Gewölbekeller aus massivem Bruchstein erzählt Geschichten aus vergangenen Zeiten, während die Öl-Zentralheizung für modernen Komfort sorgt.

Der liebevoll angelegte idyllische Garten, der nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch nach den Prinzipien des Fengshui gestaltet wurde um eine harmonische Energie im Außenbereich zu schaffen, besticht durch die sorgfältige Auswahl der Pflanzen, ein kleines Biotop, das zu einer ausgeglichenen Atmosphäre beiträgt und eine nach Süd/West ausgerichtete Terrasse runden das Gartenensemble ab das Ruhe und Ausgeglichenheit vermittelt.

Mit dem pflegeleichten schön eingewachsenen Grundstück sowie einem PKW-Stellplatz bietet das in Kürze freiwerdende Anwesen nicht nur Wohnkomfort, sondern auch praktische Annehmlichkeiten.

Tauchen Sie ein in die Geschichte und den zeitlos charmanten Stil dieses einzigartigen Hauses 🏡 lassen Sie sich verzaubern von diesem historischen Haus, das "Altes" mit "Neuem" verbindet und so dem Komfort moderner Wohnansprüche gerecht wird!

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche, Kamin

# Sonstiges

Bekannt ist Messel vor allem durch die Fossilienfundstätte Grube Messel, welche von der UNESCO 1995 zum Weltnaturerbe erklärt worden ist. Neben Darmstadt und Frankfurt zeigt auch das Fossilien- und Heimatmuseum Messel in einer Ausstellung bedeutende Funde aus der Fossilagerstätte.

Messel bietet ein vielfältiges Freizeitangebot in über 20 Vereinen (u.a. Sporthalle, Tennisplätze, Reiterhöfe). Für Kinder stehen Kinder-Krippen und Kindergärten sowie Grundschule zur Verfügung. Busse zu weiterführenden Schulen in Darmstadt. Einkaufsmarkt, Ärzte, Apotheke, Banken und Post sind am Ort vorhanden. Des Weiteren gibt es einige Läden und kleinere Betriebe.

Die Firma SCHÄFER & PARTNER Immobilien GmbH haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem/den Eigentümer/n des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus. Durch Kopiervorgänge und Anpassungen an Seitengrößen können Pläne vom Maßstab abweichen.

# Lage

Der knapp 4.000 Einwohner zählende Ort liegt etwa zehn Kilometer nordöstlich von Darmstadt. Rund um Messel befinden sich eine grüne, dünn besiedelte Hügellandschaft sowie dichte Wälder. Im Norden grenzt Messel bereits an den Landkreis Offenbach, im Osten an Münster und Dieburg, im Süden an Groß-Zimmern und im Westen an Darmstadt. Der Ort besteht aus den Teilen Messel und Grube Messel.

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.

Außerdem bestehen Busverbindungen nach Darmstadt und nach Rödermark.

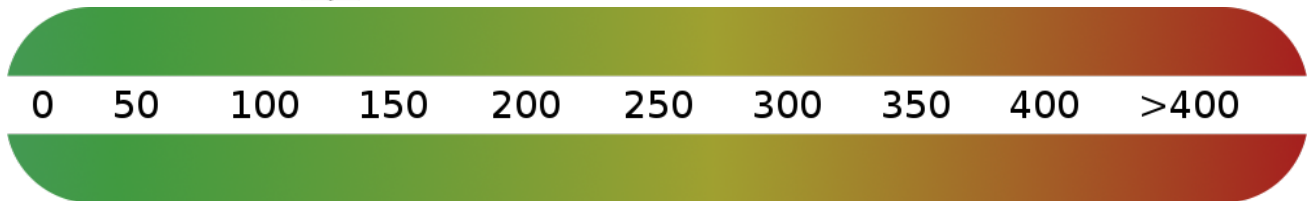
Die Autobahn A661 ist in ca. 10 Autominuten zu erreichen, die A5 ist ca. 15 Autominuten entfernt.

# Courtage

3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 127,20 kWh/(m²a)   |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |

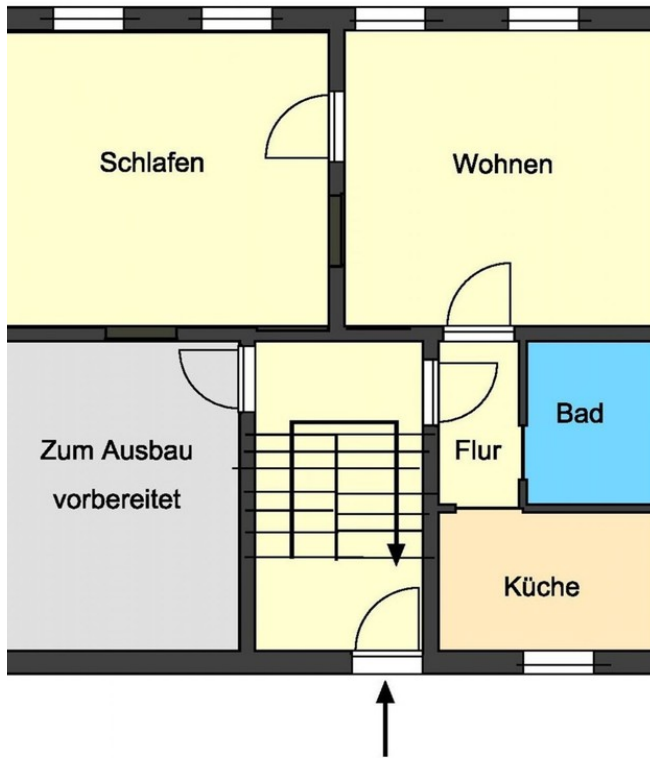


## Exposé - Galerie

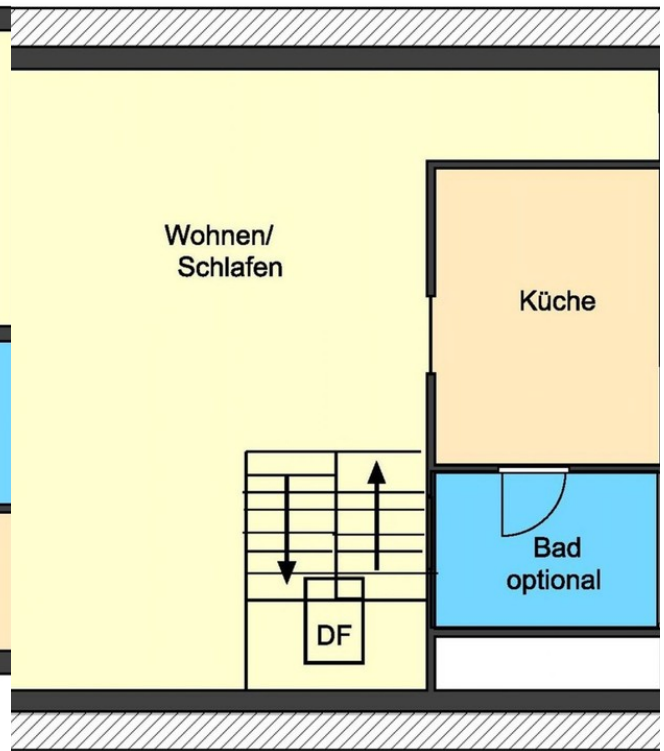


großzügiger Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



hochwertiger Kaminofen

# Exposé - Galerie



heller Wohn- /Essbereich



stilvolle Zimmertür

# Exposé - Galerie



moderne Einbauküche

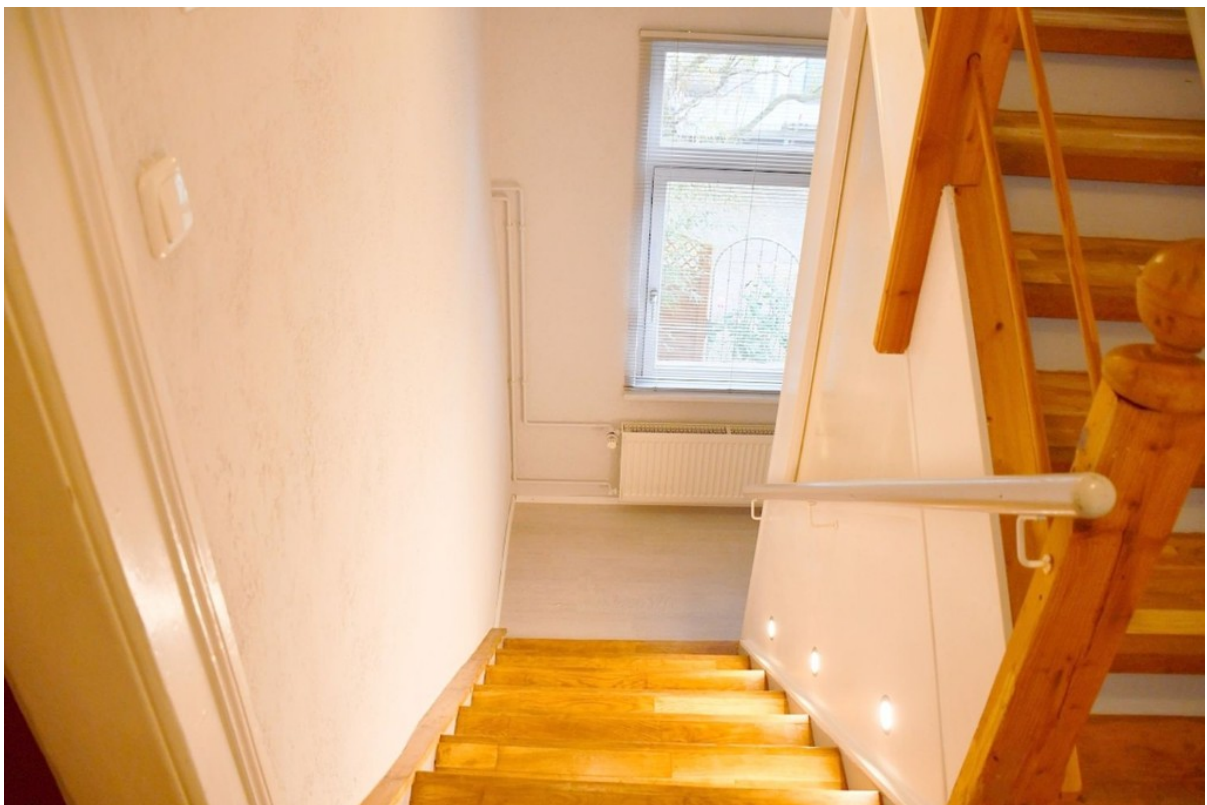


modernes Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



großzügig schlafen im Dachgesc



stilvolles Treppenhaus

# Exposé - Galerie



liebevoll restaurierte Tür



gemütliches Zimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Kaminofen



Einbauküche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Tageslicht-Duschbad Erdgeschoss



idyllischer Garten

# Exposé - Galerie



liebevoll nach den Prinzipien

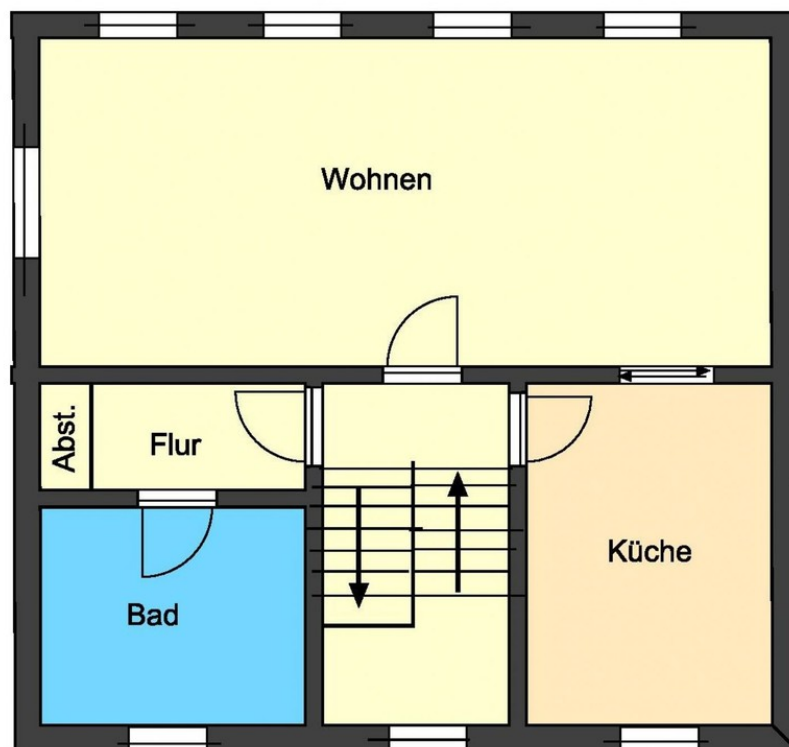


atmosphärischer Sitzplatz

# Exposé - Galerie

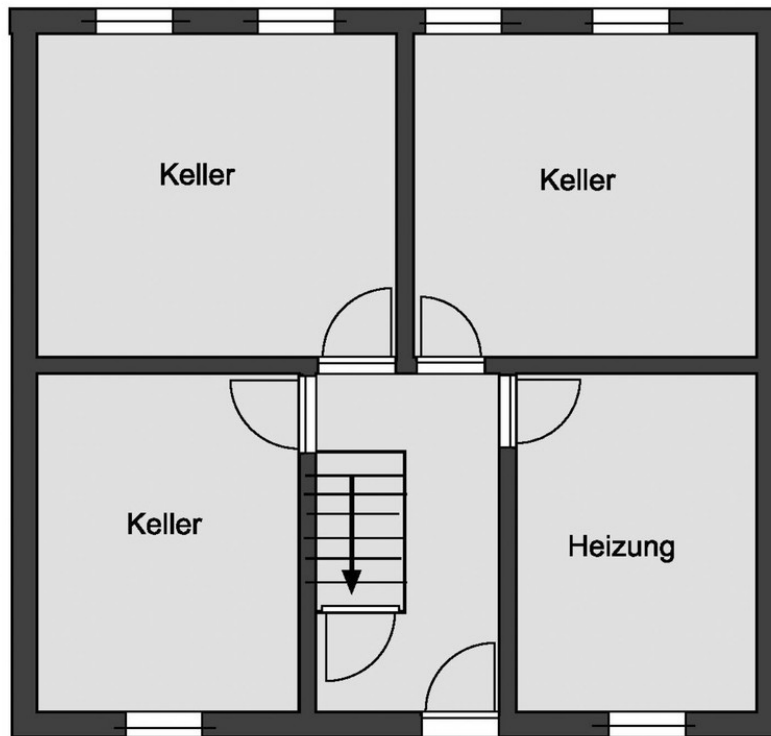


liebevolle Details



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Grundriss Kellergeschoss



Kauf- und Verkaufsberatung  
Kirchstraße 1 / Ecke Ludwigstraße  
64283 Darmstadt  
Telefon 0 61 51 / 2 69 83  
Telefax 0 61 51 / 2 30 65  
Internet: [www.schaeferundpartner.de](http://www.schaeferundpartner.de)  
E-Mail: [info@schaeferundpartner.de](mailto:info@schaeferundpartner.de)



Mitglied im  
Immobilienverband Deutschland e.V.



GERNOT LÖWENSTEIN