



Neubau - Modernes Doppelhaus Messel Grube



MAINHOUSE
I M M O B I L I E N
W I R V E R M I T T E L N L E B E N S R A U M



- 👍 STABILITÄT
- 🔥 LEIDENSCHAFT
- 🌙 RUHE
- 🏠 FREIRAUM

ANWESEN

DOPPELHAUSHÄLFTE 1 – RECHTS

Auf einem 660 m² großen Grundstück in einer der Top-Lagen von Messel entsteht ein Doppelhaus mit integrierter Garage in Massivbauweise und einem Gesamtbruttorauminhalt von 866,67 m³ im KfW Effizienz-Standard 55. Das Haus bietet Ihnen und ihrer Familie mit einer Gesamtwohnfläche von 170,46m², Nutzfläche 26,67 m² und Verkehrsfläche von 9,04 m² und einem gelungenen Raumkonzept – verteilt auf zwei Etagen - genügend Platz zum Wohlfühlen.

ERDGESCHOSS

Entree führt Sie direkt zum großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und bietet einen herrlichen Ausblick auf den Garten und die Terrasse sowie die Küche. Des Weiteren befinden sich im EG-Bereich ein Gäste WC, Abstellraum, Heizungsraum und der Zugang zur Garage.

OBERGESCHOSS

Über die Stahlbetontreppe kommen Sie direkt in den OG – Schlafbereich. Im OG befinden sich insgesamt zwei Kinderschlafzimmern, ein Gästezimmer, ein Tageslichtbad mit Stehdusche und der Elternschlafbereich mit integrierte Ankleide sowie einem Masterbad.

IHRE ADRESSE.

EXKLUSIVE QUALITÄT MIT EINEM KLAREN KONZEPT



BAUTECHNISCHE-DATEN

BAUWEISE

Das Doppelhaus ist nicht unterkellert und wird in konventioneller Bauweise erstellt.

WÄNDE

Außenwände 24 cm KS-Steine, tragende Innenwände 17,5 cm KS-Steine.

DECKEN

Über EG Stahlbeton, über OG Stahlbeton.

DACH

Holzkonstruktion, Dachneigung 30°. Sattelgauben-, u. Sattelschleppdach, Spitzboden

BODENPLATTEN – WU Beton

HÖHEN

Der First liegt bei 8,02 m, die Traufen bei 4,25m bzw. 5,69m über Mitte der Erschließungsstraße.

GARAGE

2 Stellplätzen pro Haus bzw. Wohnung wird durch je eine Garage und einen Stellplatz davor abgedeckt

ENERGIE

- KFW 55 Effizienzhaus
- Wärmepumpe Fa. WOLF
- Gas





MOVE IN.

So will ich Leben. Traumhafte Ausmaße,
absolute Bestlage.

Repräsentativ, exklusiv ausgestattet,
schlicht außergewöhnlich.

Es ist IHR Leben – genießen Sie die
schönsten Seiten.



LEIDENSCHAFT

LICHTDURCHFLUTET

Repräsentativ - hell - großzügig.

In diesem Haus lässt sich viel Raum für individuelle Wohnkonzepte schaffen. Im komfortablen Wohn- u. Esszimmer – kommen Familie und Freunde zusammen. Und genießen dank der großen bodentiefen Fensterfronten helle Räume und ein besonderes Wohnfühlklima.

WELCOME HOME



KÜCHE

Planen – Designen - Realisieren

Eine Küche ist im Verkaufspreis nicht mit enthalten. Bei der Abbildung handelt es sich lediglich um ein Visualisierungsbeispiel.

* Die Vorbereitungen der Anschlüsse wie Wasser, Strom, Gas, Abzug und so weiter sind im Preis mit einkalkuliert. Dies wird nach ihrem Plan u. Küchenkonzept für Sie umgesetzt.

Gegen Aufpreis kann eine Küche nach Ihren Vorstellungen geplant u. eingebaut werden.



„Kinder,

kennen weder Vergangenheit,
noch die Zukunft, und – was uns
Erwachsenen kaum passieren
kann – sie genießen die
Gegenwart.“

JEAN DE LA BRUYERE



KINDERZIMMER - 2

KINDERBAD OG

Modern, urban, großzügig:

Im Haus sind zwei Bäder im OG und ein Gäste WC im EG geplant. Letztendlich entscheiden Sie selbst über Ihre Bäder-Architektur und Sanitäreinrichtung.


Villeroy & Boch
1748



GÄSTEZIMMER

ELTERNBAD

Modern, urban, großzügig:

Jeder Mensch hat seine ganz eigene Definition von Komfort im Badezimmer. Ein Bad sollte eine Oase für die Sinne sein.

Sie entscheiden selbst über Ihre Bäder-Architektur und Sanitäreinrichtung. Edler Purismus, traditioneller Luxus oder glamouröses Design – alles ist möglich.


Villeroy & Boch
1748

 RUHE



ELTERNSCHLAFBEREICH

Individuell - Edel und Hochwertig.

- Schlafbereich 17,38 m²
- Ankleide 7,61 m²
- Bad 9,99 m²

ERDGESCHOSS

Diele	9,10 m ²
Garderobe	2,11 m ²
Gäste WC	1,96 m ²
Wohnen / Essen	33,62 m ²
Küche / Essen	16,97 m ²
Terrasse (11,21m ² / 2)=	5,61 m ²
Abstellraum 01	1,96 m ²
Heizungsraum	5,54 m ²
Garage	17,10 m ²
Abstellraum 02	9,57 m ²
SUMME	103,54 m²



OFFEN FÜR IHRE WÜNSCHE

Flexibilität wird großgeschrieben. Der Basis-Grundriss lässt sich je nach individuellen Bedarf anpassen. Sie entscheiden!



OG - GESCHOSS

Flur	10,71 m ²
Bad 1 (Kinder u. Gäste)	6,58 m ²
Bad 2 (Elternbad)	9,99 m ²
Ankleide (Eltern)	7,61 m ²
Gästezimmer	11,67 m ²
Elternzimmer	17,38 m ²
Kinderzimmer 1	16,29 m ²
Kinderzimmer 2	13,45 m ²
SUMME	93,68 m²

SICH RUHE GÖNNEN

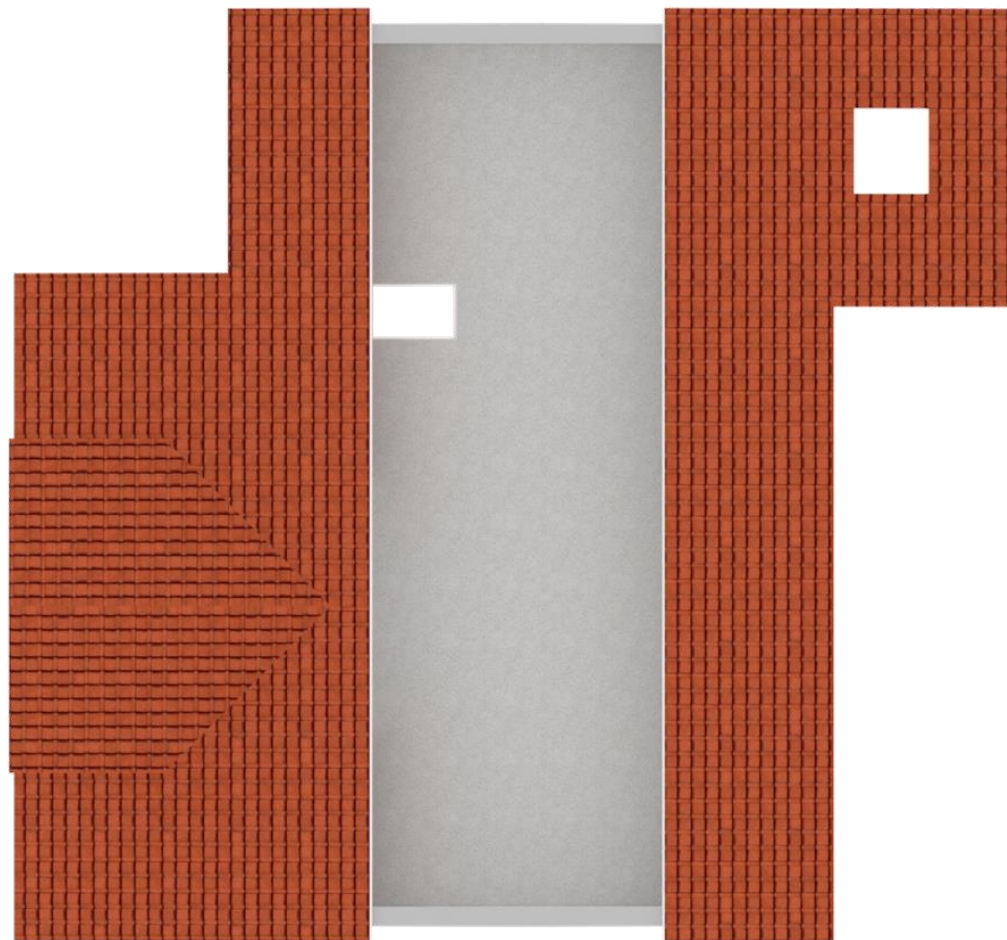
Vier großzügige Zimmer plus zwei Bäder und Ankleide bieten luftigen Raum.

Dank vielfältiger Grundrissgestaltungsalternativen lässt sich die Aufteilung der Wohnräume perfekt auf Ihre Bedürfnisse zuschneiden.

SPITZBODEN

SUMME

24,80 m²



BESONDERHEIT

SMART HOME MIT BUSCH-FREE@HOME –
HAUSSTEUERUNG EINFACH WIE NOCH NIE...

Einfach smart. Busch-free@home® verwandelt das Haus oder die Wohnung in ein intelligentes Zuhause. Ob Jalousie, Licht, Heizung, Klima, Türkommunikation oder Szenen. Einfach (fern-)steuerbar per Schalter an der Wand, mit dem Laptop oder mit dem Smartphone.

Einfach praktisch. Einfach komfortabel. Einfach energieeffizient.

Besonders attraktiv: Gegenüber einer konventionellen Elektroinstallation entstehen nur geringe Mehrkosten.

Das Smart Home System der Fa. Busch-Jeager wird für Sie inkl. Rolladen-, Lichtschaltern und Steckdosen vorbereitet und montiert.

NICHT IM PREIS ENTHALTEN – Sind Endgeräte (Touchscreens, Systeme und Produktlösungen). Sie können sich gern auf der Internetseite der Firma Busch-Jeager informieren.

<https://www.busch-jaeger.de/de/produkte/systeme/busch-free-at-home/>



VÖLLIGE FREIHEIT

IDEEN VERWIRKLICHEN - TRÄUME LEBEN - UND SELBST
GESTALTEN

Das Wichtigste für Ihr neues Zuhause bringen Sie mit: Ihre Wünsche und Vorstellungen. Um den Rest kümmern wir uns.

Zum Beispiel:

- variable Raumgestaltung
- Sanitäreinrichtung für Bäder – WC sowie Boden u. Wandfliesen
- Fußböden: Fliesen, Laminat, Parkett oder vielleicht Marmor oder Granit. Oder vielleicht eine Mischung aus unterschiedlichen Böden im EG und OG?
- Lichtschaltern, Steckdosen, Innentüren, Türzargen und vieles mehr...

Das Positive an Neubau-Objekten ist, dass der zukünftige Eigentümer seine eigene Ideen und Vorstellungen mit einbringen und realisieren kann.

Es würde uns sehr freuen, wenn Sie uns Ihre Wünsche mitteilen. Wir von MAINHOUSE Immobilien begleiten Sie in Zusammenarbeit mit dem Bauherren als starker Partner Schritt für Schritt auf Ihrem Weg zu Ihrem neuen Zuhause.

INNENAUSSTATTUNG

GEPLANTE INNENAUSSTATTUNGSMERKMALE

- Fußboden: EG, OG Nuss-Parkett • Fußboden: Bad u. WC Fliesen • Treppengeländer Edelstahl • Sanitäreinrichtung Villeroy & Boch
- Eingangstür Aluminium • Regenschutz Eingang • Fensterbänke Granit
 - elektrische Rolläden • Innentüren Holz • Innentürgriffen
 - Steckdosen u. Lichtschaltern Fa. Busch-Jeager • komplette Elektroinstallation • Garagentor-Elektrisch

AUSSENANLAGE

GEPLANT:

- Einfriedung (Zaun) • Gehwege u. Stellplatz vor der Garage (Pflaster-Steine) • Terrasse im Garten



WOLF

Energiesparen und Klimaschutz serienmäßig

Roth

BUSCH-JAEGER



Villeroy & Boch

1748

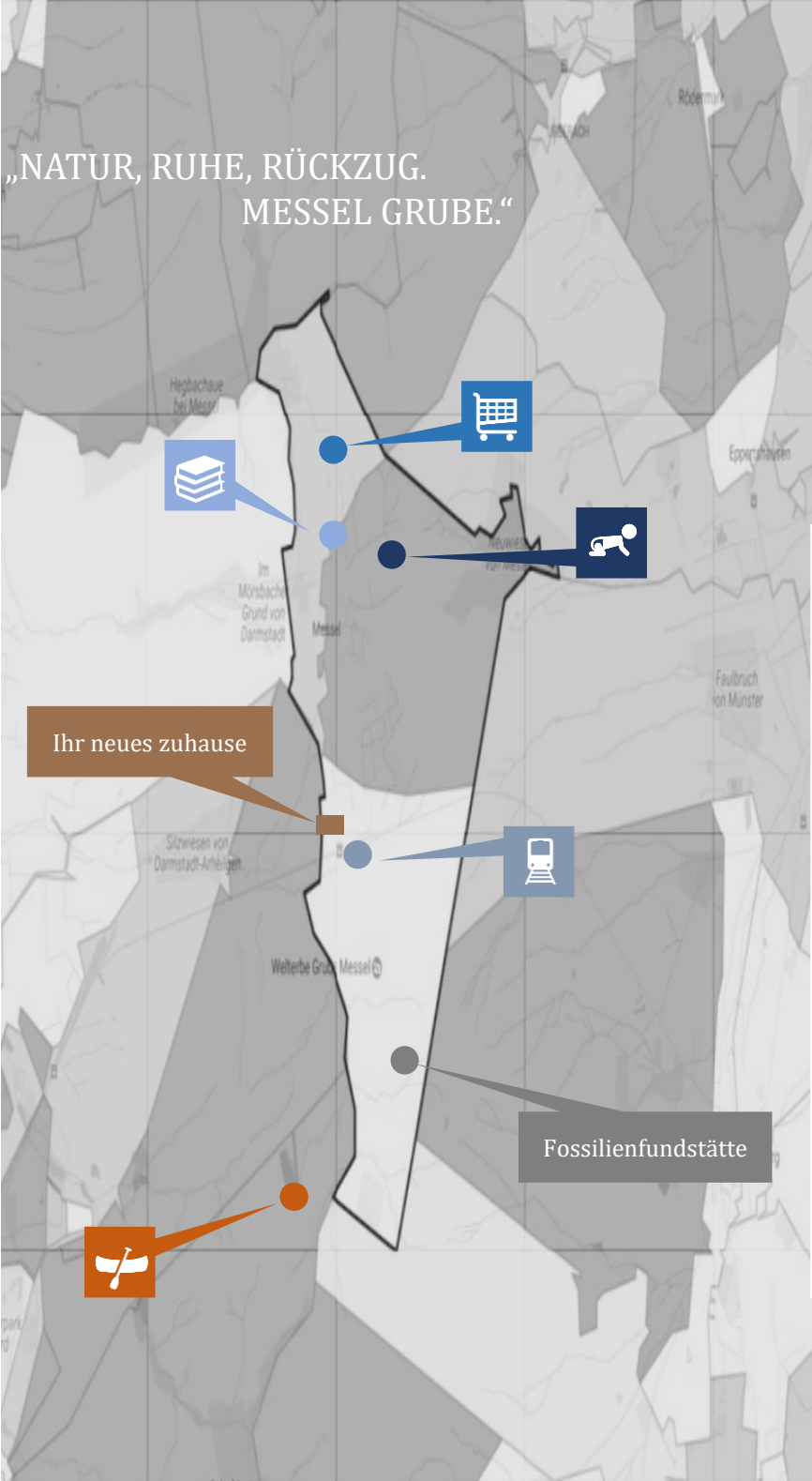
LAGE



Die Grube Prinz von Hessen ist eine mit Grundwasser gefüllte ehemalige Braunkohlegrube mitten im Wald zwischen Darmstadt und Dieburg und fußläufig aus Messel erreichbar. Die Badestelle verfügt über keinen Sandstrand, hat jedoch eine schöne Liegewiese. Toilette vorhanden. Badesaison von 15.05. bis 15.09.2017 - keine Öffnungszeiten. Eintritt frei. Parkmöglichkeit auf dem Waldparkplatz "Grube Prinz von Hessen", von dort fünf Minuten Fußweg bis zum See.

Die Fossilagerstätte Grube Messel wurde 1995 als erstes deutsches Naturdenkmal in die Liste des UNESCO-Welterbes aufgenommen. Sie gibt einzigartigen Aufschluss über die frühe Evolution der Säugetiere und dokumentiert die Entwicklungsgeschichte der Erde vor 48 Millionen Jahren, als nach dem Ende des Dinosaurierzeitalters explosionsartige Veränderungen die Tier- und Pflanzenwelt bestimmten.

„NATUR, RUHE, RÜCKZUG.
MESSEL GRUBE.“



Makro

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen, am Rande der nordwestlichen Ausläufer des Odenwaldes. Nachbarkreise sind u.a. Landkreis Offenbach, der Landkreis Aschaffenburg sowie der Odenwaldkreis. Der Landkreis ist mit seinen rund 290.000 Einwohnern in 23 Städten und Gemeinden ein bedeutender Teil der der Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main / Necker. Durch das westliche Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen A5 (Heidelberg-Frankfurt) und A 67 (Mannheim-Darmstadt). Ferner durchziehen mehrere Bundesstraßen das Kreisgebiet.

Mikro

Messel, bekannt durch die „Grube Messel“, welche aufgrund ihrer archäologischen Fund zum Unesco Weltkulturerbe im Jahre 1995 erklärt wurde, liegt im Süden des Rhein Main Gebietes.

Die Gemeinde Messel grenzt an folgende Städte/Gemeinden:

- Dreieich und Rödermark (Kreis Offenbach)
- Gemeinde Eppertshausen,
- Gemeinde Münster und die Stadt Dieburg
- Gemeinde Groß-Zimmern (Landkreis Darmstadt-Dieburg)
- Stadt Darmstadt (Kreisfrei)

Ärzte:

- Frau Dr. Schreiner, Facharzt für innere Medizin und Facharzt für Allgemeinmedizin
- Michael Blasel, Facharzt für Allgemeinmedizin
- Jens Sommer, Zahnarzt

Öffentliche Verkehr:

- Messel Grube besitzt einen Bahnhof (Richtung – Darmstadt und Mainz) und eine Anbindung an den Buslinienverkehr (Darmstadt-Kranichstein mit Anschluss an die Straßenbahn Darmstadt, Darmstadt-Oberwaldhaus, Rödermark) und an Wochenenden einzelne Busverbindungen nach Heusenstamm über Dreieich-Offenthal. Die Main-Rhein-Bahn verbindet die Städte Aschaffenburg, Darmstadt, Mainz, Wiesbaden.

Kultur:

- Fossilienfundstätte Grube Messel, 1995 zum UNESCO-Welterbe erklärt. Seit 2010 gibt es am Eingang der Grube ein Besucher-Informationszentrum.

Museum:

- Fossilien- und Heimatmuseum mit Ausstellungen zu Fossilienfunden, der Bergbau-, Industrie- und Ortsgeschichte von Messel.

Bildung:

- Kindertagesstätte "Am Kohlweg,"
- Kindertagesstätte "Fossilchen,"
- Kinderbetreuung (Tageseltern Tageskinder Vermittlung für die Stadt Darmstadt und den Landkreis Da-Di (TTV))
- Ludwig-Glock-Schule, Grundschule
- Weiterführende Schulen Darmstadt und Rödermark

- Ludwlg-Glock-Schule, Grundschule
- Bahnhof Messel Grube
- Einkauf
- Kindertagesstätte
- Grube Prinz von Hessen

Geschäftsbedingungen

Jedes Angebot erfolgt freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf /-vermietung vorbehalten.

1. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise der MainHouse Immobilien sind nur für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne Zustimmung der MainHouse Immobilien, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließen ein Dritter oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der MainHouse Immobilien die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

2. Doppeltätigkeit

MainHouse Immobilien darf sowohl für den Verkäufer/Vermieter als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

3. Eigentümerangaben

MainHouse Immobilien weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von ihr, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind.

4. Datenschutz

Alle personen- und objektbezogenen Daten werden ausschließlich nur für die Bearbeitung des Auftrags von MainHouse Immobilien verwendet. Der Auftraggeber willigt der Datenweitergabe an Dritte zu, sofern dies für die Erfüllung des Auftrags erforderlich ist. Eine andere Weitergabe der Daten erfolgt nicht. Nehmen Sie Kontakt mit unserem Büro auf, um Zugriffsrecht auf Ihre von uns gespeicherten Kontaktdaten zu erhalten und diese sofern notwendig korrigieren bzw. auf Wunsch löschen zu lassen.

5. Provisionsanspruch bei Verkauf

Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertrages ist, wenn nichts anderes vereinbart, die ortsübliche Provision fällig.

6. Haftungsbeschränkung

Bei leicht fahrlässigen Pflichtverletzungen beschränkt sich unsere Haftung sowie die unserer Erfüllungsgehilfen auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden. Bei leicht fahrlässigen Pflichtverletzungen von nicht vertragswesentlichen Pflichten, durch deren Verletzung die Durchführung des Vertrages nicht gefährdet wird, haften weder wir noch unsere Erfüllungsgehilfen. Vertragswesentlich ist eine Pflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Käufer regelmäßig vertrauen darf. Unsere Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz oder aus Garantie bleibt hiervon unberührt. Weiter gelten die Haftungsbeschränkungen nicht bei uns zurechenbaren Körper- und Gesundheitsschäden oder bei Verlust des Lebens des Kunden.

7. Versicherung

Es besteht Versicherungsschutz durch eine übliche Vermögensschaden- und Betriebshaftpflicht-Versicherung.

8. Gerichtsstand

Ist der Kunde Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche als Gerichtsstand der Firmensitz der MainHouse Immobilien vereinbart.

9. Salvatorische Klausel

Für den Fall, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen ungültig oder undurchsetzbar sein sollten oder dies im Nachhinein werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen hiervon unberührt, es sei denn, durch den Wegfall einzelner Klauseln würde eine Vertragspartei so unzumutbar benachteiligt, dass ihr ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann. Soweit

die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften.

MainHouse Immobilien, Wilhelm-Leuschner-Straße 22, 64546 Mörfelden-Walldorf

gesetzlich vertreten durch dem Geschäftsführer Qiam, Khiamuddin, Gewerbeurlaubnis nach § 34c GewO: Erteilt durch den Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Wilhelm-Seipp-Str.4, 64521 Groß-Gerau, UID NR. DE 301521310

Rechtliche Hinweise

Aufgrund § 11 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sind wir verpflichtet, Sie auf folgende Bedingungen hinzuweisen: Zahlungen und sonstige Vermögenswerte aus dem Kaufvertrag, außer Provision, sind ausschließlich an den Verkäufer zu leisten und werden von uns nicht entgegengenommen. Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen in dieser Broschüre sind Eigentum der MainHouse Immobilien und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Die in der Broschüre ausgewiesenen Grundrisse, die über die Broschüre hinaus übergebenen Planunterlagen, Vermaßungen, Flächenangaben, die Angaben zu Wohnflächen oder eine etwaige Wohnflächenberechnung stammen vom Eigentümer und/oder sind auf der Grundlage von der uns vom Eigentümer übergebenen Unterlagen erstellt worden. Eine etwa übergebene Wohnflächenberechnung oder ausgewiesene Wohnflächen dienen nur als Anhaltspunkt und sind nicht Grundlage des abzuschließenden Kaufvertrages. Es ist Sache des Kaufinteressenten, die v.g. Unterlagen selbst zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und ggf. die für ihn entscheidenden Zusicherungen im Kaufvertrag festzuhalten. Eine rechnerische und/oder fachliche Überprüfung hat durch die MainHouse Immobilien nicht stattgefunden. MainHouse Immobilien übernimmt aus den v.g. Gründen keine Gewähr für den Inhalt und die Richtigkeit der vom Eigentümer übergebenen Unterlagen. Eine Haftung ist daher in jedem Falle ausgeschlossen.

Copyright

Alle Rechte vorbehalten! Alle Daten (Texte, Bilder, Grafiken, u.a. Grundrisse und Illustrationen, etc.) in dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt. Es besteht ein ausschließliches Nutzungsrecht der MainHouse Immobilien. Vervielfältigungen und jegliche weitere Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Jede widerrechtliche Nutzung der Inhalte ohne schriftliche Genehmigung wird rechtlich geahndet.

ALLEINVERKAUF UND BERATUNG

MAINHOUSE Immobilien

Wilhelm-Leuschner-Str.22
64546 Mörfelden-Walldorf

Tel. 06105 4554901
inf@mainhouse-immobilien.de
www.mainhouse-immobilien.de

Doppelhaushälfte :
Kaufpreis 665.000,00 €
Auf den Schatzgemahden
64409 Messel



MAINHOUSE
I M M O B I L I E N
WIR VERMITTELN LEBENSRAUM



MAINHOUSE
I M M O B I L I E N
WIR VERMITTELN LEBENSRAUM

Wilhelm-Leuschner-Straße 22, 64546 Mörfelden-Walldorf
Tel. 06105 4554900 • Fax 06105 4554901 • Mob. 0177 8716236
Email: info@mainhouse-immobilien.de • www.mainhouse-immobilien.de