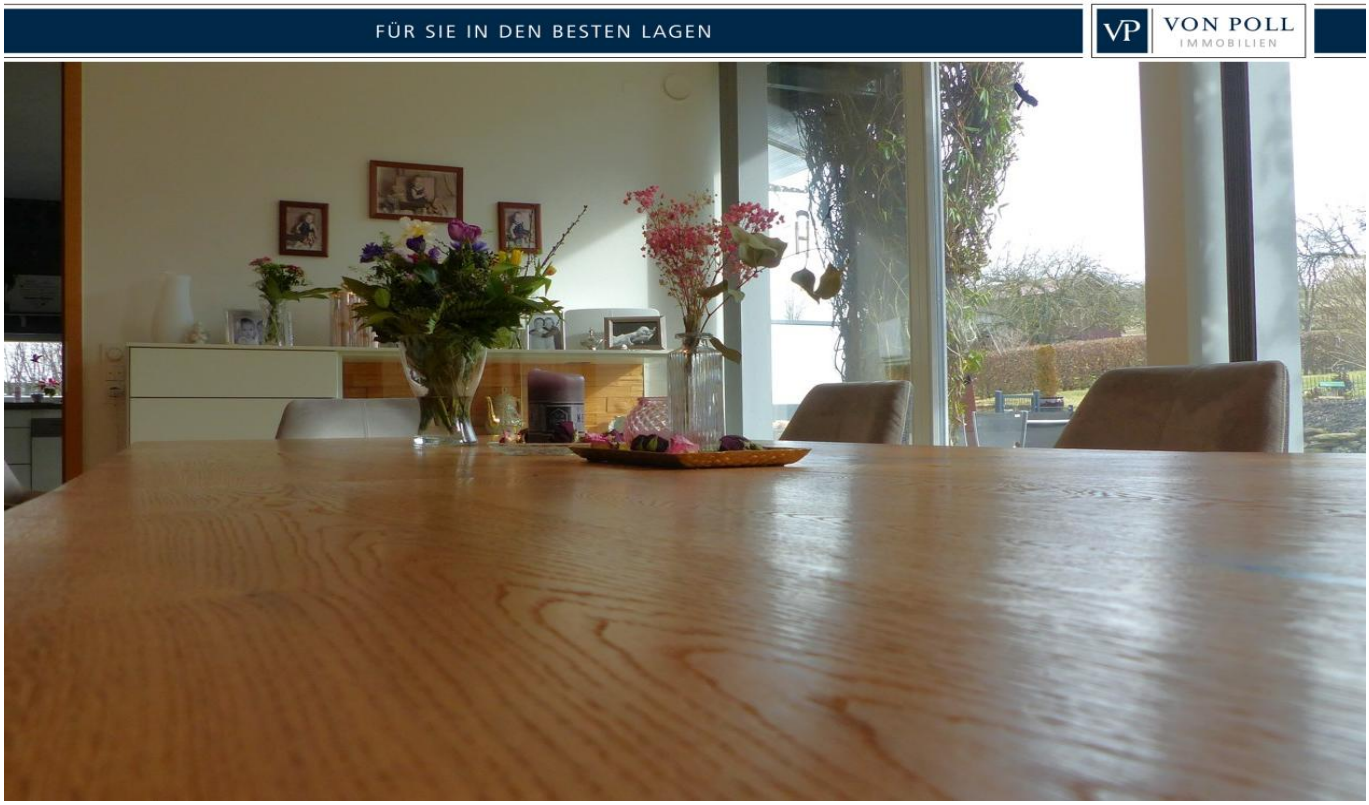
Lauterbach / Frischborn

In Balance - Einfamilienhaus für die ganze Familie

CODE DU BIEN: 25332005



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 255 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 815 m^2

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25332005
Surface habitable	ca. 255 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1998
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	55.30 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

La propriété

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

La propriété

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Une première impression

Diese attraktive Immobilie ist ein modernes Einfamilienhaus, das sich durch seine gehobene Ausstattung und energiesparende Bauweise auszeichnet. Das Haus wurde 1998 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 815 m². Der Wohnbereich erstreckt sich über ca. 255 m² und bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder Paare mit einem Bedürfnis nach Freiraum und Komfort. Der Zustand des Hauses ist modernisiert, nachdem umfassende Renovierungen bis 2024 abgeschlossen wurden. Durch die bodentiefen Fenster im Wohn- und Essbereich, sowie in der Küche mit Süd/Westausrichtung, hat man den ganzen Tag einen wunderbaren Lichteinfall und eine angenehme Wärme. Für die Wintermonate verwöhnt uns ein Kamin im Wohnzimmer mit seiner Behaglichkeit und dem sichtbaren Feuer. Eine installierte Klima- sowie Belüftungsanlage hält auch bei warmen Außentemperaturen immer ein angenehmes Wohnklima bereit. Bei der Innenausstattung wurde großen Wert auf Qualität gelegt: Die Einbauküche präsentiert sich hochwertig und modern und ist mit modernsten Geräten ausgestattet, die das Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten zu einem Vergnügen machen, auch von der Küche gelangt man durch bodentiefe Fenster in den Garten und den Freisitz. Im gesamten Wohnbereich ist edles Holzparkett verlegt, das den Räumen eine natürliche und warme Atmosphäre verleiht. Die Badezimmer zeichnen sich durch ihre hochwertige Ausstattung aus und bieten gleichzeitig Funktionalität und Komfort. Jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt, um den Ansprüchen eines gehobenen Wohnstils gerecht zu werden. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der beheizbare Pool im Garten, welcher bequem über die bodentiefen Fenster im Wohn- und Essbereich zu erreichen ist. Dieser bietet die Möglichkeit, sich zu jeder Jahreszeit zu erholen und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Der Garten ist ansprechend angelegt und bietet viel Raum für Freizeitaktivitäten im Freien. Ein wichtiges Merkmal des Hauses ist seine Bauweise als Niedrigenergiehaus. Dies sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für niedrige Betriebskosten in Bezug auf Energieverbrauch. Die Kombination aus modernen Techniken und traditionsreicher Architektur macht diese Immobilie zu einem zeitgerechten und zukunftssicheren Wohnort. Die Raumverteilung des Hauses ist durchdacht und funktional. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen dadurch helle und einladende Räume. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und geht nahtlos in die Küche über, was sich besonders für das gesellige Beisammensein eignet. Das Umfeld bietet eine gute Infrastruktur mit nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen, was den täglichen Bedarf und Komfort sicherstellt. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet garantiert Privatsphäre und Erholung nach einem hektischen Alltag. Wenn

Sie auf der Suche nach einem modernen Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung und einem Fokus auf Nachhaltigkeit sind, dann könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Diese Immobilie verbindet anspruchsvolles Wohnen mit einer behaglichen Atmosphäre und ist bereit, Ihnen ein neues Zuhause zu bieten. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Détails des commodités

- Hochwertige Einbauküche
- Holzparkett
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 3-fach Verglasung
- Lüftungsanlage
- Klimaanlage in 2020
- Alarmanlage
- Kamera vor und hinter dem Haus
- elektrische Rolläden im Kinder- und Elternschlafzimmer
- Fußbodenanwärmung im Badezimmer der Eltern
- Pool - heizbar mit Wärmepumpe und Solaranlage
- Zisterne 5000 Liter im Garten für Verbrauchswasser (Toiletten, Waschmaschine)
- Haustürklingelanlage mit 3 Bildschirmen in 2023
- Erdgeschoss besteht aus Betonelementen, der Aufbau ist in Holzrahemenbauweise erstellt
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Klinkeranbau an die Garage zur Lagerung von Holz, Fahrrädern, Gartenmöbel
- Verbrauch Heizöl max. 2000-2500 Liter

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Tout sur l'emplacement

Lauterbach, eine charmante Stadt in Hessen, ist bekannt für ihre idyllische Lage und ihre reiche Geschichte. Eingebettet in die malerische Landschaft des Vogelsbergs bietet Lauterbach eine einladende Umgebung für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Die historische Altstadt mit ihren gepflasterten Straßen und Fachwerkhäusern verleiht der Stadt einen besonderen Charme. Mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, von Wander- und Radwegen bis hin zu kulturellen Veranstaltungen, bietet Lauterbach eine lebendige und aktive Gemeinschaft. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine bequeme Erreichbarkeit größerer Städte wie Fulda und Frankfurt. In Lauterbach finden Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbanem Komfort – ein Ort, den man gerne sein Zuhause nennt.

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 55.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Yvonne Guth

Frankfurter Straße 39 Circonscription de Vogelsberg
E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com