

Lautertal

# Freistehendes Einfamilienhaus in direkter Feldrandlage!

*Objektnummer: 26133866*



**KAUFPREIS: 669.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 703 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Auf einen Blick

Objektnummer	26133866	Kaufpreis	669.000 EUR
Wohnfläche	ca. 179 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	2007	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	2 x Carport	Bauweise	Holz
		Nutzfläche	ca. 41 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	28.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.01.2036	Energieeffizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde 2007 in Fertigbauweise (Holz) auf einem ca. 703 m<sup>2</sup> großen Grundstück in direkter Feld- und Waldrandlage errichtet. Die Immobilie vereint hochwertigen Wohnkomfort mit einer modernen Ausstattung und bietet viel Raum zur Entfaltung für Familien oder Menschen mit Platzbedarf.

Mit insgesamt sieben Zimmern bietet das Einfamilienhaus auf zwei Ebenen ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei hochwertig ausgestattete Badezimmer, die durch ausgesuchte Materialien und moderne Gestaltungskonzepte überzeugen. Die drei Bäder ermöglichen eine flexible Nutzung des Hauses – sei es für eine große Familie oder das Arbeiten von zuhause.

Im Zentrum des großzügigen Wohnbereichs steht ein Kaminofen, der besonders an kälteren Tagen eine wohlige Atmosphäre schafft. Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet und unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Bereichen für eine angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl.

Ein Highlight für alle, die gerne kochen oder Gäste empfangen, ist die hochwertige Küche im Landhausstil. Sie verbindet Stil und Funktionalität und bietet viel Platz für gemeinsame Kochabende oder geselliges Beisammensein. Die offene Gestaltung der Küche schafft ein harmonisches Ambiente und lässt sich ideal in das Familienleben integrieren.

Der modernisierte Zustand des Hauses – die letzte umfassende Modernisierung wurde im Jahr 2024 vorgenommen – garantiert Ihnen ein zeitgemäßes Wohnerlebnis.

Der Außenbereich überzeugt mit einem sorgfältig angelegten Garten, der einen großen Naturteich beinhaltet. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreicht die ansprechende Gestaltung des Grundstücks. Eine 1.000 l-Zisterne mit zusätzlicher Speisung über einen Ringbrunnen versorgt über ein separates Hauswasserwerk Toilettenspülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung. Der Frischwasserverbrauch wird dadurch deutlich reduziert, was die Unterhaltskosten nachhaltig senkt und zusätzliche Möglichkeiten wie Teichbefüllung oder Bewässerung in Trockenzeiten schafft.

Für Fahrzeuge steht ein Doppelcarport zur Verfügung, das zusätzlich über eine praktische Abstellkammer verfügt. Die eigene Hausauffahrt sorgt für eine bequeme und sichere Zufahrt sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten für Gäste.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung eignet sich diese Immobilie für unterschiedliche Lebenskonzepte und Ansprüche. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, gehobener Ausstattung und modernen Annehmlichkeiten macht dieses Einfamilienhaus zu einer interessanten Option für Suchende, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen oder laden Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, damit Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können. Bei Interesse stehen wir Ihnen für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal**

## Ausstattung und Details

- Parkettböden in den Wohnräumen
- hochwertige Küche im Landhausstil
- Kaminofen als Mittelpunkt im Wohnbereich
- hochwertig ausgestattete Badezimmer
- großer Naturteich im Garten
- Doppelcarport mit praktischer Abstellkammer
- eigene Hausauffahrt

**Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal**

## Alles zum Standort

Lautertal im Odenwald besticht als idyllische, ländliche Gemeinde durch seine ruhige Atmosphäre und die harmonische Verbindung von Natur und Gemeinschaft. Trotz seiner überschaubaren Größe bietet die Gemeinde eine solide Infrastruktur, die vor allem Familien ein sicheres und geborgenes Lebensumfeld schafft.

Die Nähe zu umliegenden Städten wie Bensheim und Darmstadt ermöglicht den Zugang zu erweiterten Bildungs- und Gesundheitsangeboten, während die naturnahe Lage Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

Die Gemeinde präsentiert sich als ein Ort, an dem Familien eine vertrauensvolle und zukunftsorientierte Lebensqualität genießen können. Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen: Die Mittelpunktschule Gadernheim ist in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Kindergärten, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten gewährleisten. Gesundheitsversorgung ist mit der Florian Apotheke und der Praxis Gadernheim ebenfalls schnell und unkompliziert erreichbar, jeweils in nur rund fünf bis sechs Minuten zu Fuß.

Für aktive Familien bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze und Sportplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Zudem laden nahegelegene Parks zu entspannten Stunden in der Natur ein. Einkaufsmöglichkeiten wie das E-Center Jakobi und PENNY sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gewährleistet, sodass auch ohne eigenes Auto eine gute Mobilität gegeben ist.

Diese ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, sicherer Gemeinschaft und praktischer Infrastruktur macht Lautertal im Odenwald zu einem idealen Lebensort für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den Raum, um gemeinsam zu wachsen und das Familienleben in vollen Zügen zu genießen.

**Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26133866 - 64686 Lautertal**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)