

Schaafheim / Schlierbach

# Exklusives Einfamilienhaus mit Galerie & Pool in Feldrandlage

Objektnummer: 26486016



**KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaaheim / Schlierbach**

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

Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaafheim / Schlierbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26486016	Kaufpreis	598.000 EUR
Wohnfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2026
Schlafzimmer	3	Bauweise	Fertigteile
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaaflheim / Schlierbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	93.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaaheim / Schlierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaafheim / Schlierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaafheim / Schlierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaaheim / Schlierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaaheim / Schlierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaafheim / Schlierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaaheim / Schlierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaafheim / Schlierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaaheim / Schlierbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaaheim / Schlierbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaafheim / Schlierbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Frammelsberger Einfamilienhaus vereint erstklassige Bauqualität, ein außergewöhnliches Raumgefühl und modernen Wohnkomfort in ruhiger Feldrandlage von Schaafheim-Schlierbach. Auf ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie ein durchdachtes Wohnkonzept, das Funktionalität, Ästhetik und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der besondere Charakter der Immobilie spürbar. Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses und beeindruckt durch seine offene Gestaltung, große Fensterflächen sowie die Galerie mit offenem Luftraum. Sichtbare Holzelemente und die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine warme und zugleich elegante Wohnatmosphäre.

Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses.

Im Obergeschoss stehen neben dem großzügigen Schlafzimmer mit separater Ankleide ein weiteres Zimmer, die offene Galerie sowie ein stilvoll ausgestattetes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne zur Verfügung. Ein Gästezimmer im Erdgeschoss sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot sinnvoll.

Maßgefertigte Schreiner-Einbauschränke schaffen zusätzlichen Stauraum und unterstreichen den hochwertigen Ausstattungsstandard.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt die Immobilie durch ihre hochwertige Ausstattung. Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung, elektrische Rollläden sowie die im Jahr 2021 erneuerte Heizungsanlage unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch des Hauses.

Die Außenanlagen schaffen ein Ambiente, das Erholung und Wohnqualität verbindet. Die großzügige Terrassenüberdachung mit Markise und Beleuchtung bildet gemeinsam mit Pool, Gegenstromanlage, Whirlpool und Bambusterrasse eine private Wohlfühloase.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Doppelcarport und einen Außenstellplatz.

**Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaaheim / Schlierbach**

## **Ausstattung und Details**

- **Frammelsberger Qualitäts-Fertighaus**
- **Hochwertig gestalteter Hof- und Eingangsbereich**
- **Ruhige Feldrandlage mit angrenzenden Wiesen und Feldern**
- **Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung**
- **Elektrische Rollläden**
- **Großzügige Galerie mit offenem Luftraum**
- **Sichtbare Holzelemente und hochwertige Holzdecken**
- **Kaminofen im Wohnbereich**
- **Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel**
- **Schlafzimmer mit separater Ankleide**
- **Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne**
- **Gästebadezimmer im Erdgeschoss**
- **Geräumiger Hauswirtschaftsraum**
- **Maßgefertigte Einbauschränke**
- **Viessmann-Zentralheizung**
- **Pool mit Gegenstromanlage und Whirlpool**
- **Teleskopische Poolüberdachung**
- **Hochwertige Bambusterrasse im Poolbereich**
- **Terrassenüberdachung mit Markise und Beleuchtung**
- **Automatische Gartenbewässerung**
- **Gartenhaus**
- **Doppelcarport**
- **Zusätzlicher Außenstellplatz**

**Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaafheim / Schlierbach**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich im Schaafheimer Ortsteil Schlierbach, einer beliebten Wohnlage mit naturnahem Charakter und angenehmer Nachbarschaft. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Schaafheim und den umliegenden Gemeinden und sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Die Anbindung an die umliegenden Städte ist gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A3 und A45 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Aschaffenburg, Darmstadt, Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet.**

**Zahlreiche Feld- und Waldwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung unterstreichen den hohen Erholungswert dieser Wohnlage und machen Schlierbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.**

**Objektnummer: 26486016 - 64850 Schaaheim / Schlierbach**

## 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: 26486016 - 64850 Schaaheim / Schlierbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Luke Zentner**

---

**Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt**

**Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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