Langenselbold – Langenselbold

# Moderner KfW 55 - "Familienfreund" in begehrter Feldrandlage!

***Objektnummer: 22084025***



**KAUFPREIS:** 929.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 175 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 673 m²

**Objektnummer: 22084025 - 63505 Langenselbold – Langenselbold**


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

**Objektnummer: 22084025 - 63505 Langenselbold – Langenselbold**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 22084025 |
| Wohnfläche | ca. 175 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 6 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2001 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 929.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 22084025 - 63505 Langenselbold – Langenselbold**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | LUFTWP |
| Energieausweis gültig bis | 03.03.2029 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 44.10 kWh/m²a |

**Objektnummer: 22084025 - 63505 Langenselbold – Langenselbold**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 22084025 - 63505 Langenselbold – Langenselbold**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 22084025 - 63505 Langenselbold – Langenselbold**

# Ein erster Eindruck

Hinter einer schlichten Fassade, die durch Understatement besticht, verbirgt sich dieses in 2001 erbaute KFW-55-Niedrigenergiehaus der Superlative. Die moderne und gehobene Ausstattung in Technik und Optik zeugt von höchster Qualität und Energieeffizienz und ist in tadellosem Zustand. Das Anwesen besticht durch seinen modernen, zurückhaltenden Geschmack und wirkt gleichwohl repräsentativ. Ihr neues Zuhause bietet ausreichend Platz für ein harmonisches Familienleben. Insgesamt sechs Wohn-/Schlafräume, ein exklusiv ausgestattetes Masterbad plus ein ebenso hochwertig ausgestattetes Duschbad und ein großzügiger, lichtdurchfluteter, Wohn-/Essbereich ermöglichen vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Das familienfreundliche Haus überzeugt u. a. durch eine Fülle exklusiver Details: Einladende Galerie und Massivholztreppe im Eingangsbereich, hochwertige Markeneinbauküche, individuell in allen Wohnräumen regelbare Fußbodenheizung und vieles mehr. Elektrische Rollläden und Massivholztüren gehören ebenso zur Ausstattung wie ein Balkon und eine elektrische Markise auf der sonnigen Terrasse. Eine Entkalkungs- und Solaranlage, eine Garage und zwei Pkw-Stellplätze runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

**Objektnummer: 22084025 - 63505 Langenselbold – Langenselbold**

# Alles zum Standort

Langenselbold, eine Stadt des Main-Kinzig-Kreises, im Osten Hessens, im Kinzigtal zwischen Hanau und Gelnhausen gelegen. Naherholungsgebiete wie Spessart, Taunus und Vogelsberg laden zu Tagesausflügen mit der ganzen Familie ein. Sie verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zwei Autobahnanbindungen an die Bundesautobahnen 45 und 66 gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Richtungen, beispielsweise nach Frankfurt am Main, Gießen und Fulda. Zudem verfügt der Standort über eine hervorragende Bahnanbindung nach Frankfurt am Main.

**Objektnummer: 22084025 - 63505 Langenselbold – Langenselbold**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 44.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Provision: Wenn Sie einen Kauf- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Kauf- oder Mietvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt) und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. Geldwäsche: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die VON POLL IMMOBILIEN GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass VON POLL IMMOBILIEN die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.

**Objektnummer: 22084025 - 63505 Langenselbold – Langenselbold**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31  Main-Kinzig-Kreis
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com