

Schlüchtern

Wohnen mit Weitblick in bester Lage von Schlüchtern

Objektnummer: 26297009



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248,84 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 779 m²

Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Auf einen Blick

Objektnummer	26297009	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 248,84 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2001
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 34 m ²
Baujahr	1991	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	110.33 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Die Immobilie



Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Die Immobilie



Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Die Immobilie



Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Die Immobilie



Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Die Immobilie



Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Die Immobilie



Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Die Immobilie



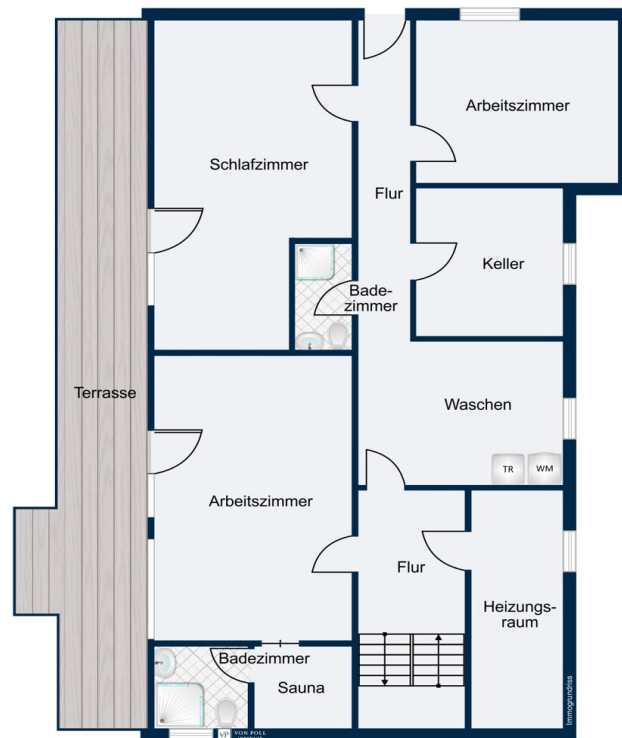
Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Die Immobilie



Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das durch seine harmonische Verbindung von traditioneller und zeitgenössischer Architektur überzeugt. Das im Jahr 1991 erbaute und 2001 zuletzt modernisierte DAVINCI HAUS ist ein Fertighaus, das auf einem massiv gemauerten Untergeschoss errichtet wurde. Die markante Holz-Glas-Fachwerk-Konstruktion verleiht der Immobilie ein besonderes Flair und unterstreicht die hochwertige Bauweise.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 248,84 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 779 m² bietet das Haus ausreichend Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen acht Zimmer und 3 Bäder zur Verfügung, die ein komfortables Wohnen ermöglichen. Die Ausstattung ist von solider Qualität und beinhaltet unter anderem eine angenehme Fußbodenheizung.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, der durch große Fensterfronten besonders lichtdurchflutet ist und einen direkten Zugang zur beeindruckenden Terrasse mit einer Fläche von 74 m² bietet. Vom Wohnzimmer eröffnet sich ein weiter Fernblick über die Stadt und die umliegenden Hügel. Für gemütliche Stunden steht ein Kamin zur Verfügung, der an kühlen Tagen eine behagliche Atmosphäre schafft.

Eine Sauna lädt zum Entspannen ein und setzt zusätzliche Akzente für gesundheitsbewusstes Wohnen. Die drei Bäder bieten ausreichend Komfort für Familien und Gäste gleichermaßen. Im Obergeschoss eröffnet ein Balkon weitere Möglichkeiten, die naturnahe Umgebung in ruhiger Lage zu genießen.

Das Haus verfügt im Erd- und Untergeschoss über Fliesenböden, die nicht nur pflegeleicht sind, sondern sich durch eine ansprechende Optik auszeichnen. Im Wohn-Essbereich sind die Fliesen in dunklen Tönen gehalten, was den modernen Charakter des Raumes unterstreicht. Die Zimmer im Dachgeschoss sind mit Teppichboden ausgelegt.

Die große Fensterfront im Wohn- und Essbereich schafft eine einmalige Verbindung von Innen- und Außenraum und ermöglicht zu jeder Tageszeit einen freien Blick ins Grüne.

Ein besonderes Merkmal ist die Einliegerwohnung, die im Jahr 2000 angebaut wurde. Sie verfügt über einen separaten Eingang und kann auch über das Untergeschoss erreicht werden. Sie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Büro, Gästebereich oder zur Vermietung.

Auch im Außenbereich überzeugt das Anwesen: Ein gepflegter Garten erstreckt sich entlang des Hauses und bietet Raum zur Erholung und Freizeitgestaltung, während ein PKW-Stellplatz den Alltag abrundet. Die ruhig gelegene Immobilie vermittelt vom ersten Moment an eine Atmosphäre des Wohlbefindens und bietet vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten.

Wer ein Traumhaus sucht, das durch architektonische Qualität, Großzügigkeit und eine ruhige Lage besticht, findet hier optimale Voraussetzungen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Haus in seiner ganzen Vielfalt kennenzulernen.

Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Ausstattung und Details

Hier handelt es sich um ein DAVINCI HAUS, ein Fertig-Haus, welches auf einem massiv gemauertem Untergeschoß steht. Es vereint traditionelle Fachwerk-Ästhetik mit zeitgenössischer Architektur durch die Holz-Glas-Fachwerk-Konstruktion

- Bodenbeläge: Fliesen und Teppich
- große Fensterfronten
- 3 Bäder (Ein Bad mit Wanne und zwei mit Dusche)
- Kamin
- Sauna
- Balkon im OG
- große Terrasse mit 74 m² + Terrasse im Untergeschoss
- Glasfaseranschluss
- PKW-Stellplatz
- Einliegerwohnung ist über separaten Eingang erreichbar und wäre vom restlichen Wohnraum abtrennbar.

Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Alles zum Standort

Schlüchtern besticht als charmante Kleinstadt im Main-Kinzig-Kreis durch eine ausgewogene Verbindung von ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Mit rund 16.000 Einwohnern bietet die Stadt ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das von einem stabilen Immobilienmarkt und moderatem Wachstumspotenzial geprägt ist. Die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn A66 sowie die direkte Bahnverbindung nach Frankfurt und Fulda gewährleisten eine hervorragende Anbindung an die Rhein-Main-Region, was das tägliche Pendeln ebenso erleichtert wie spontane Ausflüge. Die lokale Wirtschaft mit ihren kleinen und mittleren Unternehmen schafft zudem eine lebendige und verlässliche Basis für das Wohnen und Arbeiten in Schlüchtern.

Die Stadt präsentiert sich als ein Ort, an dem Familien Geborgenheit und Lebensqualität finden. Die zahlreichen Bildungsangebote, von Kindergärten über Grund- bis hin zu weiterführenden Schulen, sind fußläufig erreichbar und ermöglichen Kindern eine behütete und fördernde Umgebung. So sind beispielsweise die Bergwinkel-Grundschule und die Kinzig-Schule in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet. Die Nähe zur Bushaltestelle Bergwinkelschule, nur wenige Gehminuten entfernt, erweitert die Mobilitätsoptionen zusätzlich.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen vielfältige medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken sind bequem in sieben bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Das nahegelegene Main-Kinzig-Klinikum, nur etwa 14 Minuten zu Fuß entfernt, garantiert umfassende medizinische Versorgung auf höchstem Niveau. Diese hervorragende Infrastruktur schafft ein beruhigendes Sicherheitsgefühl und unterstützt eine gesunde Entwicklung für Groß und Klein.

Auch die Freizeitgestaltung kommt in Schlüchtern nicht zu kurz: Sportbegeisterte Familien finden in nur fünf bis sechs Minuten Fußweg mehrere Tennisplätze und großzügige Parkanlagen, die zu aktiver Erholung und gemeinsamen Stunden im Grünen einladen. Das Kultur- und Begegnungszentrum, nur acht Minuten entfernt, bietet vielfältige Möglichkeiten für kreative und gemeinschaftliche Aktivitäten, während mehrere Spielplätze in fußläufiger Nähe den Kindern Raum für unbeschwertes Spielen und soziale Kontakte bieten. Für genussvolle Momente sorgen charmante Cafés und Restaurants, die in zehn bis zwölf Minuten zu erreichen sind und mit herzlicher Atmosphäre zum Verweilen einladen. Einkaufsmöglichkeiten wie der tegut Biomarkt oder der City Market sind ebenfalls bequem in neun bis elf Minuten zu Fuß erreichbar und runden das familienfreundliche Angebot ab.

Diese harmonische Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Schlüchtern zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Sonstige Angaben

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: 26297009 - 36381 Schlüchtern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

E-Mail: bad.orb@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com