

Lauterbach / Frischborn

## Premier architect-designed house in Lauterbach/Frischborn

**Property ID: 25332005**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 815 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn**

## At a glance

Property ID	25332005	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 255 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Condition of property	Modernised
Rooms	6	Construction method	Prefabricated components
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1998		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

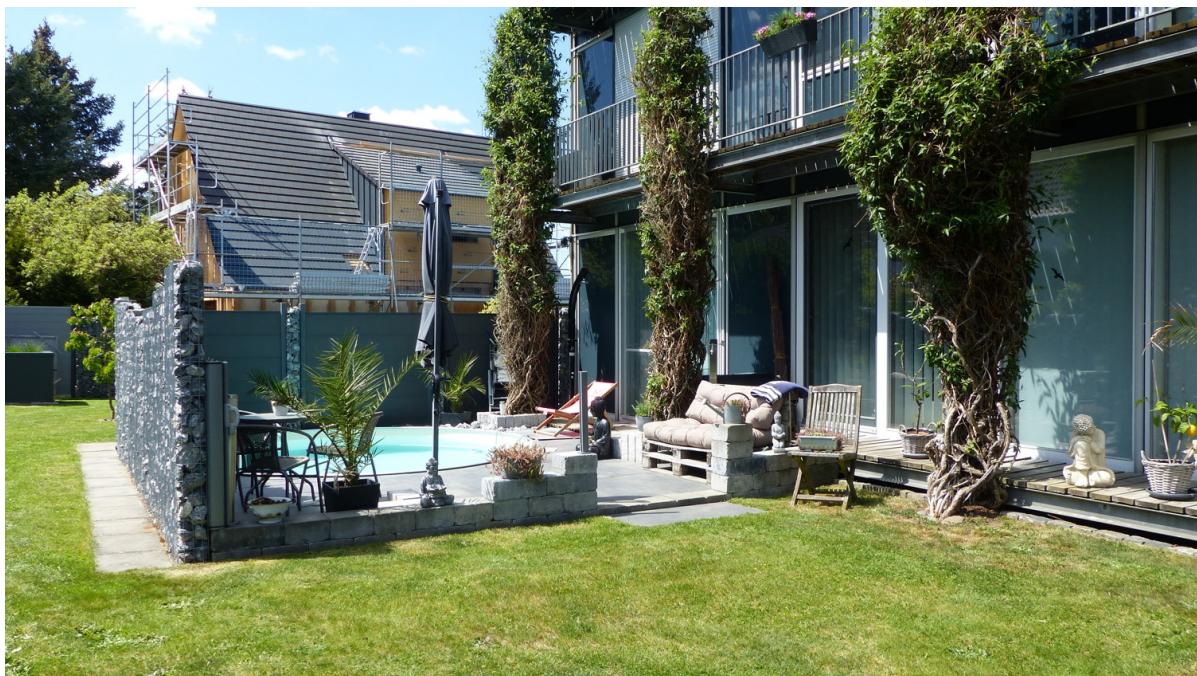
Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	55.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.03.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## The property



Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## The property



Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## The property



Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## The property



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**06633 - 91 12 845**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## A first impression

This attractive property is a modern detached house distinguished by its high-quality features and energy-efficient construction. Built in 1998, the house sits on a spacious plot of approximately 815 m<sup>2</sup>. The living area spans approximately 255 m<sup>2</sup> and offers ample space for a large family or couples seeking spaciousness and comfort. The house has been modernized following extensive renovations completed by 2024. Floor-to-ceiling windows in the living and dining area, as well as in the south/west-facing kitchen, provide wonderful natural light and pleasant warmth throughout the day. During the winter months, a fireplace in the living room offers cozy warmth and a beautiful flame. An installed air conditioning and ventilation system ensures a comfortable indoor climate even on warm days. Great emphasis was placed on quality in the interior design: The fitted kitchen is high-quality and modern, equipped with state-of-the-art appliances that make cooking and preparing meals a pleasure. Floor-to-ceiling windows from the kitchen open onto the garden and patio. Elegant hardwood parquet flooring runs throughout the living area, lending the rooms a natural and warm atmosphere. The bathrooms are characterized by their high-quality fixtures, offering both functionality and comfort. Every detail has been carefully selected to meet the demands of sophisticated living. A particular highlight of this property is the heated pool in the garden, easily accessible through the floor-to-ceiling windows in the living and dining area. This pool offers the opportunity to relax in any season and invites you to spend leisurely hours with family and friends. The garden is attractively landscaped and provides ample space for outdoor recreation. An important feature of the house is its construction as a low-energy building. This ensures not only a comfortable living environment but also low operating costs in terms of energy consumption. The combination of modern technology and traditional architecture makes this property a contemporary and future-proof place to live. The house's layout is thoughtfully designed and functional. Large windows flood the rooms with natural light, creating bright and inviting spaces. The open-plan living and dining area forms the heart of the home and flows seamlessly into the kitchen, making it ideal for entertaining. The surrounding area offers excellent infrastructure with nearby shops, schools, and public transport connections, ensuring convenient access to everyday needs. The quiet location in an established residential area guarantees privacy and relaxation after a hectic day. If you are looking for a modern detached house with high-end features and a focus on sustainability, this property could be just what you're looking for. This home combines sophisticated living with a comfortable atmosphere and is ready to offer you a new home. Arrange a viewing today to experience the advantages of this property for yourself.

Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## Details of amenities

- 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
- Fußbodenanwärzung 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
- Holzfassade aus Amerikanischem Zirbenholz mit Naturpatina
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Klinkeranbau an die Garage zur Lagerung von Holz, Fahrrädern, Gartenmöbel
- Verbrauch Heizöl max. 2000-2500 Liter

**Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn**

## All about the location

Lauterbach/Frischborn besticht als ländlicher Immobilienstandort in Hessen durch seine stabile und sichere Lebensqualität, die besonders Familien ein harmonisches und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Die ausgewogene Infrastruktur, geprägt von einer verlässlichen Gesundheitsversorgung, gut erreichbaren Schulen und einer angenehmen Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, schafft eine solide Basis für ein sorgenfreies Familienleben. Die ruhige Atmosphäre und die moderate Preisstruktur unterstreichen die langfristige Wertbeständigkeit dieses charmanten Standorts.

Die Umgebung von Lauterbach/Frischborn lädt Familien mit Kindern zu einem naturnahen und zugleich gut angebundenen Lebensstil ein. In unmittelbarer Nähe finden sich liebevoll gestaltete Spielplätze und großzügige Grünflächen wie der Grillplatz, die zu gemeinsamen Stunden im Freien einladen. Sportbegeisterte Familien profitieren von vielfältigen Sportmöglichkeiten, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und aktive Freizeitgestaltung fördern. Für die Kleinsten ist der Kindergarten „KiTa Frischbörner Kobel“ nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt, während weiterführende Schulen wie das Bildungszentrum Berghaus in rund 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen garantiert eine umfassende und hochwertige Bildungslandschaft.

Auch die medizinische Versorgung ist für Familien ideal: Physiotherapieangebote sind bereits nach fünf Minuten Fußweg erreichbar, und das Krankenhaus Eichhof sowie verschiedene Fachärzte befinden sich in angenehmer Entfernung. Die fußläufig erreichbaren Busstationen „Im Lautergrund“ und „Feuerwehr“ ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was den Alltag mit Kindern erleichtert. Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen nahegelegene Supermärkte wie Netto Marken-Discount und das Herkules Einkaufscenter zur Verfügung, die in etwa 34 bis 42 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, naturnaher Freizeitgestaltung und umfassender Bildungs- und Gesundheitsversorgung macht Lauterbach/Frischborn zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine nachhaltige Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 55.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Yvonne Guth

---

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: +49 6633 - 91 12 845

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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