

Lauterbach / Frischborn

Casa diseñada por un arquitecto de primer nivel en Lauterbach/Frischborn

Número de propiedad: 25332005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 255 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 815 m²

Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

De un vistazo

Número de propiedad	25332005
Superficie habitable	ca. 255 m²
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Componentes prefabricados
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	13.03.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	55.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

La propiedad



Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

La propiedad



Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

La propiedad



Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

La propiedad



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.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Una primera impresión

Esta atractiva propiedad es una moderna casa unifamiliar que se distingue por sus características de alta calidad y su construcción energéticamente eficiente. Construida en 1998, la casa se encuentra en una amplia parcela de aproximadamente 815 m². La superficie habitable de aproximadamente 255 m² ofrece amplio espacio para familias numerosas o parejas que buscan amplitud y comodidad. La casa ha sido modernizada tras una extensa reforma finalizada en 2024. Los ventanales de suelo a techo en el salón-comedor, así como en la cocina con orientación sur/oeste, proporcionan una maravillosa luz natural y una agradable calidez durante todo el día. Durante los meses de invierno, la chimenea del salón ofrece un calor acogedor y una llama radiante. Un sistema de aire acondicionado y ventilación garantiza un clima interior confortable incluso en los días cálidos. Se ha dado gran importancia a la calidad en el diseño interior: la cocina, equipada con electrodomésticos de alta calidad y modernos, hace que cocinar sea un placer. Los ventanales de suelo a techo desde la cocina dan al jardín y al patio. El elegante suelo de parqué de madera noble recorre toda la sala de estar, creando un ambiente natural y cálido. Los baños se caracterizan por sus grifería de alta calidad, que ofrece funcionalidad y confort. Cada detalle ha sido cuidadosamente seleccionado para satisfacer las exigencias de un estilo de vida sofisticado. Un punto destacado de esta propiedad es la piscina climatizada en el jardín, fácilmente accesible a través de los ventanales del salón-comedor. Esta piscina ofrece la oportunidad de relajarse en cualquier época del año e invita a pasar horas de ocio con familiares y amigos. El jardín cuenta con un atractivo paisajismo y ofrece amplios espacios para la recreación al aire libre. Una característica importante de la casa es su construcción de bajo consumo energético. Esto garantiza no solo un entorno confortable, sino también bajos costes operativos en términos de consumo energético. La combinación de tecnología moderna y arquitectura tradicional convierte a esta propiedad en un lugar contemporáneo y con visión de futuro. La distribución de la casa es funcional y está cuidadosamente diseñada. Grandes ventanales inundan las habitaciones de luz natural, creando espacios luminosos y acogedores. El salón-comedor de planta abierta constituye el corazón de la casa y se integra a la perfección con la cocina, lo que la hace ideal para el entretenimiento. Los alrededores ofrecen una excelente infraestructura, con comercios, escuelas y conexiones de transporte público cercanas, lo que garantiza un cómodo acceso a las necesidades diarias. Su tranquila ubicación en una zona residencial consolidada garantiza privacidad y relajación tras un día ajetreado. Si busca una casa unifamiliar moderna con características de alta gama y un enfoque en la sostenibilidad, esta propiedad podría ser justo lo que busca. Esta casa combina un estilo de vida sofisticado con un ambiente confortable y está lista para ofrecerle un nuevo hogar.



VON POLL
REAL ESTATE

Concierte una visita hoy mismo para descubrir las ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Detalles de los servicios

- 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
- Fußbodenanwärmung 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 Holzrahmenbauweise 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

Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 55.30 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Yvonne Guth

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: +49 6633 - 91 12 845

E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com