

Gedern / Mittel-Seemen

Modernisiertes Einfamilienhaus mit parkähnlichem Garten & herrlichem Weitblick

CODE DU BIEN: 26290006



PRIX D'ACHAT: 740.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.559 m²

CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26290006
Surface habitable	ca. 210 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	2003
Place de stationnement	12 x surface libre

Prix d'achat	740.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Informations énergétiques

Chauffage	Géothermie	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2036	Consommation d'énergie	42.70 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

La propriété



CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

La propriété



CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

La propriété



CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

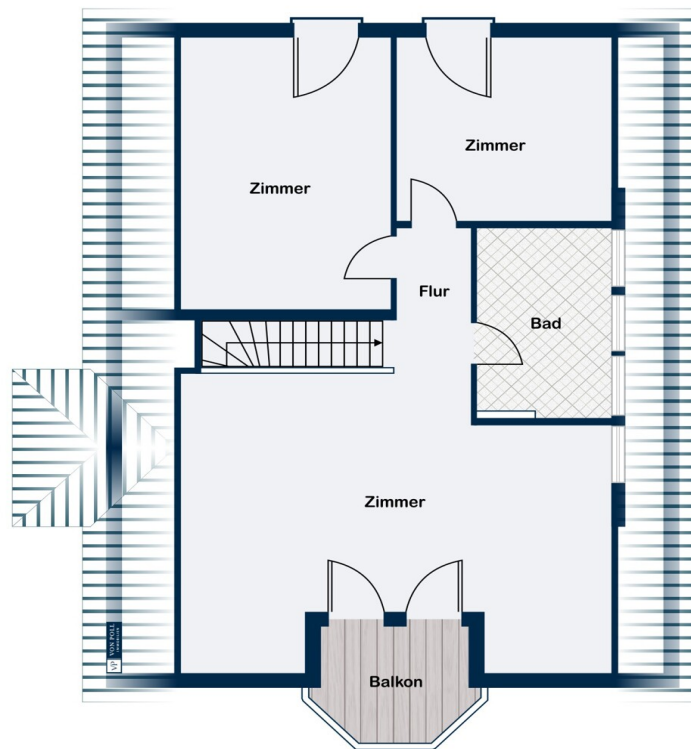
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Une première impression

Schon beim Betreten dieses im Jahr 2003 in solider Massivbauweise errichteten Einfamilienhauses wird die besondere Großzügigkeit der Immobilie spürbar. Außergewöhnliche Raumhöhen von ca. 2,95 m im Erdgeschoss und bis zu 3,80 m im Obergeschoss verleihen den Räumen eine beeindruckende Weite und schaffen ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl.

Auf rund 210 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sieben Zimmer über zwei Etagen. Sechs der Räume bieten vielseitige Möglichkeiten und lassen sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder individuelle Rückzugsbereiche nutzen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eröffnen zugleich schöne Ausblicke in die umliegende Landschaft.

Die Immobilie wurde im Jahr 2016 umfassend modernisiert und präsentiert sich entsprechend gepflegt. Im gesamten Haus wurden hochwertige Fliesenböden verlegt und neue Innentüren eingebaut. Auch die beiden Tageslichtbäder wurden vollständig modernisiert und mit zeitgemäßen Sanitärobjekten und Armaturen ausgestattet. Eine neue Haustür rundete die Modernisierungsmaßnahmen ab. Die vorhandene Fußbodenheizung sorgt zusätzlich für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort.

Das Herzstück des Hauses bildet die hochwertige Einbauküche – ein funktionaler und zugleich einladender Ort für gemeinsames Kochen. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders reizvoll präsentiert sich der Außenbereich. Das ca. 1.559 m² große Grundstück wurde im Zuge der Modernisierung 2016 neu gestaltet. Heute prägen gewachsene Solitärbäume und eine sorgfältig angelegte Gartenarchitektur das Grundstück und verleihen ihm einen besonderen, parkähnlichen Charakter. Die großzügige Terrasse mit rund 40 m² bietet viel Platz für Stunden im Grünen.

Ein besonderes Highlight ist der Ausblick: Sowohl vom Garten als auch vom Balkon eröffnet sich ein weiter Blick über die umliegende Landschaft bis hin zum Hoherodskopf. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, gewachsenem Baumbestand und freier Aussicht vermittelt ein außergewöhnliches Gefühl von Ruhe und Weite.

Auch technisch überzeugt das Haus. Eine moderne Wärmepumpe aus 2016 (2026 generalüberholt) mit Erdwärmenutzung sorgt effizient und nachhaltig für die Wärmeversorgung und unterstützt ein angenehmes Raumklima im gesamten Gebäude.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in Mittel-Seemen, einem Ortsteil von Gedern. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Natur und einer weitläufigen Landschaft – ideal für alle, die Wert auf Ruhe und Privatsphäre legen, ohne auf eine großzügige und komfortable Wohnsituation verzichten zu wollen.

Ein Zuhause für Menschen, die Raum zum Leben schätzen – drinnen wie draußen.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir bitten um Verständnis, dass vor der Besichtigung eine aktuelle Bonitätsauskunft der Interessenten vorliegen muss.

CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Détails des commodités

Einfamilienhaus, Baujahr 2003, Massivbauweise

- Wärmepumpe Vaillant, Flexo-Therm (Erdwärme) aus 2016, in 2026 generalüberholt
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge: hochwertige Fliesen
- 2fach verglaste Kunststofffenster in Holzoptik
- hochwertige Einbauküche
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste WC
- 1 Terrassen (ca. 40 m²)
- 1 Balkon (ca. 4 m²)
- hochwertig angelegter und gepflegter Garten
- 12 Stellplätze

Im Kaufpreis enthalten sind die hochwertige Einbauküche, die maßgefertigten Ankleideschränke, sämtliche fest installierten und ausgewählten Lampen sowie die auf der Terrasse befindliche Gartengarnitur bestehend aus Gartentisch, Stühlen und einer weißen Sitzbank.

CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Tout sur l'emplacement

Ihr neues Zuhause im Herzen des Vogelsbergs – Idyllisch wohnen in Gedern

Gedern, einer charmanten Stadt am Fuße des imposanten Vogelsbergs in Hessen, wo Natur und Lebensqualität Hand in Hand gehen. Gedern zeichnet sich durch seine idyllische Lage aus, umgeben von dichten Wäldern, sanften Hügeln und klaren Seen, und bietet Familien ein harmonisches Lebensumfeld, das die Vorzüge des Landlebens mit einer soliden Infrastruktur verbindet.

Das Naturparadies Vogelsberg liegt direkt vor der Haustür und lädt zu unzähligen Outdoor-Aktivitäten ein. Ob Wandern auf gut ausgeschilderten Wegen, Radfahren auf dem Vulkanradweg oder Skifahren im Winter – hier kommt jeder Naturliebhaber auf seine Kosten. Für Freizeit und Erholung sorgt der beliebte Gederner See, ein Anziehungspunkt für Wassersportler, Angler und Badegäste, während das beheizte Freibad an heißen Tagen Abkühlung verspricht. Kulturelle und spielerische Erlebnisse für die ganze Familie bieten der Tierpark und das historische Schloss Gedern. Die Stadt verfügt zudem über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, einer Grundschule, Ärzten, Apotheken und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten gut erreichbar. Dank der Bundesstraßen B275 und B455 ist Gedern gut an das regionale Straßennetz angebunden, sodass Städte wie Hanau, Fulda und Frankfurt am Main in angemessener Zeit erreichbar sind. Auch der öffentliche Nahverkehr ist vorhanden.

Die Stadt Gedern besteht neben der Kernstadt aus mehreren lebenswerten Stadtteilen, die jeweils ihren eigenen Charme besitzen, darunter Nieder-Seemen, Ober-Seemen, Steinberg, Wenings und Mittel-Seemen.

Genau hier, im beschaulichen und familienfreundlichen Ortsteil Mittel-Seemen, befindet sich die Immobilie! Wer Ruhe, Natur und eine starke Gemeinschaft sucht, ist hier genau richtig. Mittel-Seemen besticht durch seinen ursprünglichen dörflichen Charakter und die herzliche Nachbarschaft. Hier können Kinder behütet aufwachsen. Wiesen und Wälder grenzen direkt an den Ort und laden zu Spaziergängen, Radtouren und Entdeckungsreisen im Freien ein. Besonders praktisch für junge Familien: Ein Kindergarten direkt in Mittel-Seemen sorgt für eine liebevolle Betreuung der Kleinsten. Die Kernstadt Gedern mit all ihren Einrichtungen ist nur wenige Autominuten entfernt, und ein Schulbus bringt die älteren Kinder sicher zur Grundschule.

Zusammenfassend bietet diese Lage die perfekte Balance: Sie profitieren von der

Attraktivität und Infrastruktur der Gesamtregion Gedern und genießen gleichzeitig die spezifischen Vorzüge von Mittel-Seemen als ruhigem, naturnahem und geborgenem Wohnort für Ihre Familie.

CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 6052 - 60 598 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com