

Lauterbach / Frischborn

# Maison d'architecte de premier plan à Lauterbach/Frischborn

*CODE DU BIEN: 25332005*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 815 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

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

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25332005
Surface habitable	ca. 255 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1998
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	55.30 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1998



CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle moderne se distingue par ses prestations haut de gamme et sa construction écoénergétique. Construite en 1998, elle est implantée sur un terrain spacieux d'environ 815 m<sup>2</sup>. La surface habitable d'environ 255 m<sup>2</sup> offre un espace généreux, idéal pour une famille nombreuse ou un couple en quête de confort et d'espace. La maison a été modernisée grâce à d'importantes rénovations achevées en 2024. Les baies vitrées du séjour, de la salle à manger et de la cuisine exposée sud-ouest laissent entrer une magnifique lumière naturelle et une agréable chaleur tout au long de la journée. En hiver, la cheminée du séjour offre une chaleur réconfortante et le spectacle d'un beau feu. Un système de climatisation et de ventilation assure un confort thermique optimal, même par temps chaud. Un soin particulier a été apporté à la qualité de la décoration intérieure : la cuisine aménagée, moderne et haut de gamme, est équipée d'appareils électroménagers de pointe qui rendent la préparation des repas particulièrement agréable. Les baies vitrées de la cuisine s'ouvrent sur le jardin et la terrasse. Un élégant parquet en bois massif habille l'ensemble des pièces de vie, leur conférant une atmosphère chaleureuse et naturelle. Les salles de bains, dotées d'équipements haut de gamme, allient fonctionnalité et confort. Chaque détail a été soigneusement pensé pour répondre aux exigences d'un mode de vie raffiné. La piscine chauffée, située dans le jardin et facilement accessible par les baies vitrées du séjour/salle à manger, constitue un atout majeur de cette propriété. Elle offre un cadre de vie idéal pour se détendre en toute saison et invite à de doux moments de convivialité en famille ou entre amis. Le jardin, paysagé avec goût, offre un vaste espace pour les loisirs en plein air. La construction de cette maison, à basse consommation, est un élément essentiel. Elle garantit un confort optimal tout en réduisant les coûts d'exploitation liés à la consommation d'énergie. L'alliance de la modernité et de l'architecture traditionnelle fait de cette propriété un lieu de vie contemporain et pérenne. L'agencement de la maison est pensé pour une utilisation fonctionnelle et bien pensée. De larges fenêtres inondent les pièces de lumière naturelle, créant des espaces lumineux et accueillants. Le séjour/salle à manger ouvert, véritable cœur de la maison, se prolonge harmonieusement vers la cuisine, créant ainsi un espace idéal pour recevoir. Le quartier bénéficie d'excellentes infrastructures, avec des commerces, des écoles et des transports en commun à proximité, facilitant ainsi l'accès aux services essentiels. Située au calme dans un quartier résidentiel établi, cette maison vous garantit intimité et détente après une journée bien remplie. Si vous recherchez une maison individuelle moderne aux prestations haut de gamme et conçue dans une optique de développement durable, cette propriété pourrait bien être celle qu'il vous faut. Alliant confort et raffinement, cette maison est prête à vous accueillir. N'hésitez pas à organiser une visite dès aujourd'hui

pour découvrir par vous-même tous les atouts de ce bien.



CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## Contact

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

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)

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

---

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