

Fritzlar

# Energieeffizientes Traumhaus in sonniger Lage mit Waldgrundstück

CODE DU BIEN: 22316024



PRIX D'ACHAT: 570.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.371 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

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

CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22316024
Surface habitable	ca. 177,4 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	570.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 223 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	LUFTWP	Consommation d'énergie	39.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.11.2024	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



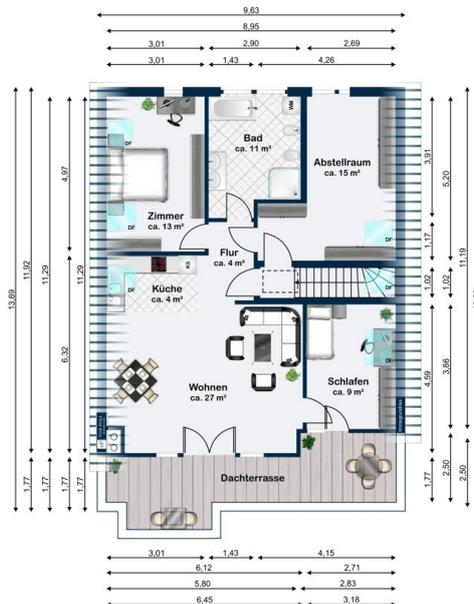
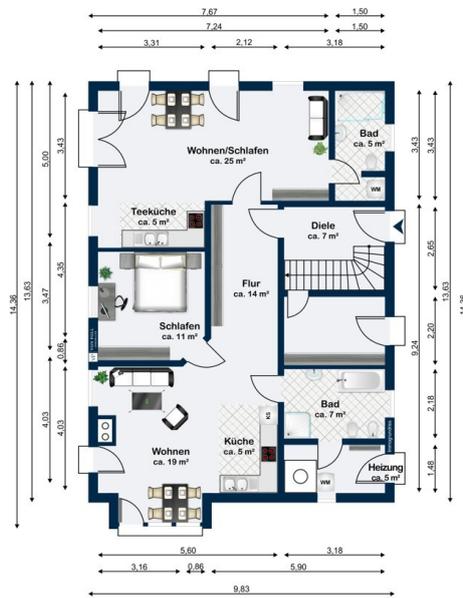
CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## La propriété



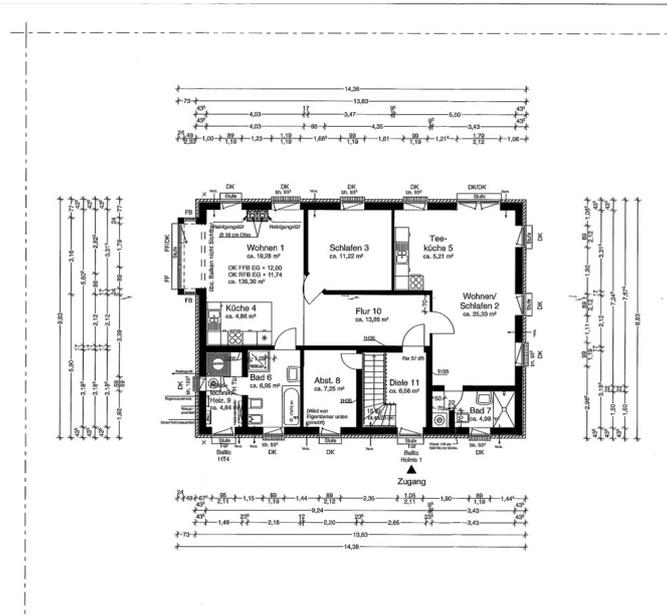
CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

# La propriété

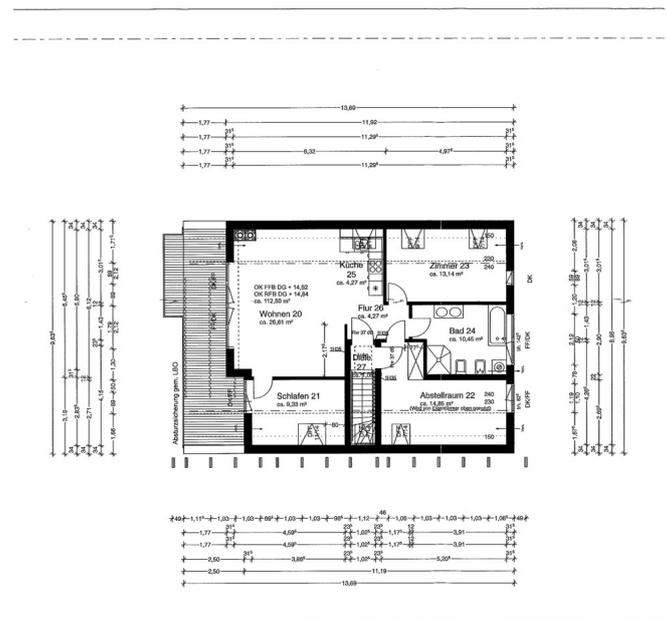


CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

# La propriété



Grundriss EG



Grundriss DG

CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## Une première impression

Dieses traumhafte Zweifamilienhaus wurde im Jahre 2014 fertiggestellt besticht durch eine tolle Wohlfühlatmosphäre und einer sehr hohen Energieeffizienz. Ideal geschnitten, wunderschön ruhig und grün gelegen sowie absolut neuwertig ist dieses helle und hochwertig ausgestattete Wohnhaus. Heizung und Warmwasser werden über eine aus dem Baujahr stammende Luft-Wasser-Wärmepumpe generiert, die Lüftung erfolgt über eine Lüftungsanlage mit kontinuierlicher Be- und Entlüftung. Das erklärt auch den fantastisch guten Energiewert, den dieses Haus besitzt. Über den Hof mit Carport und Stellplätze für PKW gelangt man in den Eingang auf der Rückseite des Hauses. Hier betritt man die Diele mit Zugang zum Erdgeschoß und über eine Treppe den Zugang zum Obergeschoß. Der im Erdgeschoß befindliche Flur unterteilt die Räumlichkeiten in einen Wohnraum, der im Moment als Praxis genutzt wird. In diesem Teil des Erdgeschoßes befindet sich ein Gäste-WC und Dusche. Die weiteren Räumlichkeiten teilen sich auf in ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC und einem Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche und hohem Wohlfühlfaktor. Alle Räumlichkeiten haben einen direkten Zugang nach aussen. Hinter dem Badezimmer befindet sich der Technikraum mit der modernen, hocheffizienten Luft-Wärme-Pumpe. Diese sorgt nicht nur für die nötige Wärme bei Brauchwasser und Fußbodenheizung sondern verfügt auch im Sommer über eine Kühlfunktion. Das Obergeschoß verfügt über vier Zimmer die als Schlaf- / Kinder- / oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Highlight des Obergeschoßes ist der sonnendurchflutete Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche und direktem Zugang zu dem großen Balkon mit herrlichem Ausblick. Das moderne Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC runden diese Etage ab. Das 966 qm große Grundstück wird durch ein 1405 qm großes Waldstück ergänzt. Dieses Waldstück darf nicht bebaut aber bewirtschaftet werden.

CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## Tout sur l'emplacement

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in Fritzlar-Ungedanken in ruhiger Ortslage. Der Ortsteil Ungedanken liegt direkt an der Bundesstraße 253. Diese bietet eine direkte Verbindung nach Fritzlar und in die andere Richtung in die Kurstadt Bad Wildungen. Beide Städte sind mit dem Auto oder dem Bus in wenigen Minuten erreichbar. Des Weiteren gelangt man in kürzester Zeit auf die A49 mit Verbindungen in alle Richtungen. Ungedanken verfügt auch über eine Haltestelle für den Regionalexpress nach Kassel. Die Kernstadt Fritzlar ist eine attraktive Kleinstadt in Nordhessen an der Eder. Die Altstadt hat in der Region einen guten Ruf als Kultur-, Schul- und Einkaufsstadt und verfügt über eine überdurchschnittliche Infrastruktur. Dem Wohle der Einwohner dienen zahlreiche neue Gemeinschaftseinrichtungen, Wohnsiedlungen, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Krankenhaus sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Gute Arbeitsmöglichkeiten bieten Verwaltungen, Handels-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Diese Region liegt am Fuße des Natur- und Nationalpark Kellerwald-Edersee, was vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit mit sich bringt.

**CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 39.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 22316024 - 34560 Fritzlar

## Contact

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

Frank Dehnert

---

Nikolausstraße 1 Arrondissement de Schwalm-Eder  
E-Mail: [schwalm-eder-kreis@von-poll.com](mailto:schwalm-eder-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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