Mücke / Sellnrod

Ein Haus für alle Fälle.....

??????? ????????: 25332012

???? ??????: 525.000 EUR • ?????????: ca. 200 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 2.240 m²

??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

?? ??? ?????

??????? ????????	25332012
?????????	ca. 200 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1995
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	525.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ????????

??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????????????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.08.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	105.60 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

?? ???????

??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

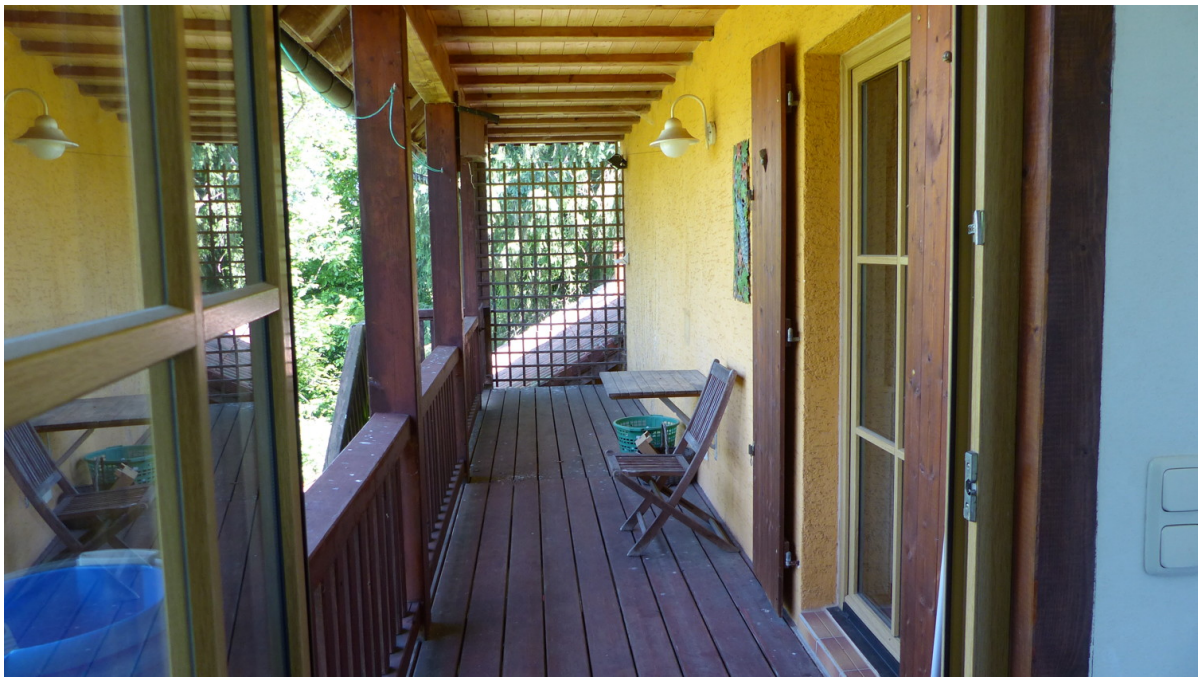
?? ???????

??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

?? ???????

??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

?? ???????



??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

??? ????? ????????

Landhaus mit Einliegerwohnung für Naturfreunde, Hundebesitzer, Umweltbewusste, Pferdeleute, Gartenliebhaber, Künstlernaturen, Sportenthusiasten: sicher wohnen in schwierigen Zeiten…

Dieses massive Landhaus wurde 1995 auf dem Grundriss von 1890 mit baubiologischen Materialien für 1,3 Mill. DM um- und ausgebaut. Ein unterkellerter Wintergarten wurde 1999 an der Südseite angebaut.

Das Haus liegt auf einem unverbaubaren Grundstück von 2240qm, das mit einem Lärchenholzzaun begrenzt wird, der sich harmonisch in die Landschaft einfügt. Beete, Rasen, Teich und Tierbereiche sind voneinander getrennt. Feldsteinmauern, Obstbäume und Hecken säumen das biologisch gepflegte Hanggrundstück in drei Geländestufen, von denen eine als Reitplatz und für Offenstallhaltung genutzt wurde. Zwei alte Fichten und ein großer Nussbaum sorgen für ein besonderes Kleinklima.

Im oberen Bereich ist ein Teich mit Betonwanne angelegt. Ein Bach fließt gegenüber dem Haus. Die Terrasse nach Süden ist mit alten Sandsteinplatten gepflastert, der Frühstücksbalkon geht nach Osten, der große, teilweise überdachte Balkon im Westen besteht aus Lärchenholz und ist 10 m lang. Terrasse und Frühstücksbalkon sind mit großen Markisen ausgestattet.

Ein Anbau wurde für Hühnerhaltung genutzt, kann aber auch für andere Tiere, für Fahrräder, Gartengeräte oder zum Abstellen genutzt werden.
Die Doppelgarage wird mit elektrischen Türöffnern bedient und hat direkten Zugang zur Werkstatt im Keller und zum Garten.
Die antik-roten Merano-Tonziegel auf Haus, Garage und Anbau geben der Dachlandschaft des Hauses ein lebendiges Aussehen.

??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

????????????? ??? ???????

Ein Haus für alle Fälle.....
für Hundeliebhaber/züchter
•das Haus ist innen durchgehend gefliest und leicht sauber zu halten
•ein Trainingsplatz für Hunde kann auf dem ehemaligen Reitplatz angelegt werden
•es ist viel pflegeleichter Gras-Auslauf im Garten vorhanden,
•ausgedehnte Wald- und Feld-Spaziergänge sind direkt vom Haus aus möglich
•Gebell stört im letzten Haus der Sackgasse niemanden
für Pferdeleute
•Die Pferdehaltung wurde aus Altersgründen aufgegeben, der kleine Reit- und Longier-Platz (22x12) und 2 Offenställe können reaktiviert werden
•Ausflüge zu Pferd sind vom Haus aus möglich mit vielfältigen Erlebnissen in der Vogelsberg-Landschaft, Reiten ist überall erlaubt, der Autoverkehr hält sich in Grenzen
für Sportenthusiasten
•bieten sich vielfältige Möglichkeiten: Mountainbiker, Wanderer, Skiläufer, Langläufer kommen im Vogelsberg auf ihre Kosten, der Breitensport hat hier einen hohen Stellenwert
•verschiedene Fitnessstudios sind gut mit dem Auto zu erreichen, ebenso wie ein modernes Hallenbad
•das Haus hat im unteren Geschoss alle Anschlüsse für eine Sauna und genügend Platz für Sportgeräte
für Künstler
•das Studio im Dachgeschoß ist groß und hell,
•es bietet eine bis 30 km entfernte Aussicht nach Westen
•es hat West- und Nordlicht
für Umwelt- und Gesundheitsbewusste
•Die Photovoltaikanlage auf dem Dach wurde 2023 installiert. Halterungen für weitere Elemente sind bereits vorhanden. Wenn ein Speicher eingebaut wird, kann ein großer Teil des Strombedarfs unabhängig vom öffentlichen Netz gedeckt werden. Die elektrische Fußbodenheizung kann wieder in Betrieb genommen und an die Photovoltaik angeschlossen werden. Die Stromkosten für dieses Haus sind niedrig und können weiter reduziert werden.
•Derzeit werden die Flachheizkörper mit Flüssiggas geheizt, der Erdtank liegt unsichtbar im Garten. Der Gas-Brennwert-Kessel ist von 2013, Gebläse und Ausdehnungsgefäß wurden in 2024 erneuert, der Wasserspeicher ist von 2019.
•Es gibt zwei Öfen im Haus, einige Raummeter bereits geschnittenes Buchen-Holz können mit übernommen werden.

•Die 8000-Liter-Zisterne wurde 2022 gründlich renoviert und mit einer neuen Pumpe ausgestattet. Sie ist an die WC-Spülung angeschlossen. Bei Wasserknappheit kann der Garten bewässert und das frische und kühle Wasser abgekocht auch als Trinkwasser verwendet werden. Der Garten kann auch kostengünstig von der öffentlichen Wasserversorgung her bewässert werden, weil es eine eigene Wasseruhr für den Außenbereich gibt.
•Der Garten bietet viele Möglichkeiten zur Selbstversorgung mit Obst und Gemüse. Kirschbaum, verschiedene Apfelbäume, Birnen- und Walnussbaum tragen in den meisten Jahren reichlich.

??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

??? ??? ??? ?????????

Im westlichen Teil des Vogelsbergkreises liegt die Gemeinde Mücke, die sich in die Ortsteile Atzenhain, Bernsfeld, Flensungen, Groß-Eichen, Höckersdorf, Ilsdorf, Merlau, Nieder-Ohmen, Ober-Ohmen, Ruppertenrod, Sellnrod und Wettsaasen unterteilt. Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt rund 9.500.

Neben einem gut ausgebauten Rad- und Wanderwegenetz verfügt die Gemeinde über ein Hallenbad mit Sauna, ein Schloss und ein Dorfmuseum.
In der Gemeinde sind sieben Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie zwei Grundschulen und zwei Gesamtschulen angesiedelt.
Den größten Teil des täglichen Bedarfs können die Einwohner vor Ort decken. Lebensmittel- und Getränkemärkte, Metzgereien und Bäckereien sowie Ärzte, Apotheken und Banken sind im Ort niedergelassen.

Die Gemeinde Mücke verfügt durch die Autobahnanschlussstelle Homberg (Ohm) zur A5 und die durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße B49 über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Darüber hinaus ist Mücke nicht nur an das ÖPNV-Netz angeschlossen, sondern besitzt außerdem innerhalb der Ortsteile zwei Haltepunkte der Vogelsbergbahn.

Der Vogelsberg gehört zu den Gegenden in Deutschland mit der saubersten Luft und einem klaren Sternenhimmel zu jeder Jahreszeit. Alter Baumbestand im Grundstück und in den Nachbargärten sorgen für ein gutes Klima auch in heißen Sommern.
Natur und Stille sorgen für ein entspanntes Leben und Gesundheit. Ärzte und Fachärzte, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Optiker und Apotheken sind in 20 Autominuten erreichbar, ein Krankenhaus gibt es in Schotten und die Universitätskliniken sind in Gießen.
Der Wochenmarkt und ein Bioladen in Grünberg haben ein großes Angebot an Bio-Ware, ein Lieferservice für Bio-Lebensmittel kann wöchentlich engagiert werden.

??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Yvonne Guth

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)
Tel.: +49 6633 - 91 12 845
E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com