

Lauterbach / Frischborn

Premier építész által tervezett ház Lauterbach/Frischbornban

VP azonosító: 25332005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 255 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 815 m²

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Áttekintés

VP azonosító	25332005
Hasznos lakótér	ca. 255 m²
Teto formája	Egylépcsős teto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1998
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	649.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.03.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	55.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Az első benyomás

Ez a vonzó ingatlan egy modern, családi ház, amelyet magas minőségű jellemzők és energiatakarékos kivitelezés jellemez. Az 1998-ban épült ház egy tágas, körülbelül 815 m²-es telken fekszik. A lakóterület körülbelül 255 m², és bőséges helyet kínál egy nagy család vagy párok számára, akik tágasságra és kényelemre vágnak. A házat a 2024-re befejezett átfogó felújítások után modernizálták. A nappaliban és étkezőben, valamint a déli/nyugati fekvésű konyhában a padlótól a mennyezetig érő ablakok csodálatos természetes fényt és kellemes meleget biztosítanak egész nap. A téli hónapokban a nappaliban található kandalló kellemes meleget és gyönyörű lángot kínál. A beépített légkondicionáló és szellőztető rendszer biztosítja a kellemes beltéri klímát még a meleg napokon is. A belsőépítészetben nagy hangsúlyt fektettek a minőségre: A beépített konyha kiváló minőségű és modern, a legmodernebb gépekkel felszerelt, amelyek élvezetessé teszik a főzést és az étkezés előkészítését. A konyhából a padlótól a mennyezetig érő ablakok a kertre és a teraszra nyílnak. Az egész nappaliban elegáns keményfa parketta húzódik, természetes és meleg hangulatot kölcsönözve a szobáknak. A fürdőszobákat kiváló minőségű berendezés jellemzi, amelyek egyszerre kínálnak funkcionalitást és kényelmet. Minden részletet gondosan választottak ki, hogy megfeleljenek a kifinomult életstílus igényeinek. Az ingatlan egyik különlegessége a kertben található futó medence, amely könnyen megközelíthető a nappali és étkező padlótól a mennyezetig érő ablakain keresztül. Ez a medence minden évszakban lehetőséget kínál a kikapcsolódásra, és hívogatóan kellemes órákat tölthet családjával és barátaival. A kert vonzóan parkosított, és bőséges teret biztosít a szabadidő kikapcsolódáshoz. A ház fontos jellemzője, hogy alacsony energiaigényű épületként épült. Ez nemcsak a kényelmes lakókörnyezetet biztosítja, hanem az energiafogyasztás szempontjából alacsony üzemeltetési költségeket is. A modern technológia és a hagyományos építészet kombinációja teszi ezt az ingatlant modern és jövőbiztos lakóhellyé. A ház elrendezése átgondoltan megtervezett és funkcionális. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a szobákat, világos és hívogató tereket hozva létre. A nyitott tere nappali és étkező az otthon szívének alkotja, és zökkenőmentesen kapcsolódik a konyhához, így ideális a szórakozáshoz. A környék kiváló infrastruktúrával rendelkezik, a közelben található üzletekkel, iskolákkal és tömegközlekedési kapcsolatokkal, biztosítva a mindennapi szükségletek kényelmes elérését. A csendes elhelyezkedés egy jól felszerelt lakóövezetben garantálja a magánéletet és a pihenést egy mozgalmas nap után. Ha modern, családi házat keres, igényes felszereltséggel és a fenntarthatóságra összpontosítva, ez az ingatlan pont az, amit keres. Ez az otthon a kifinomult életstílust ötvözi a kényelmes légkörrel, és készen áll arra, hogy új otthont kínáljon Önnek. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, hogy saját maga is

megtapasztalhassa az ingatlan elonyeit.

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Yvonne Guth

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: +49 6633 - 91 12 845

E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com