

Lauterbach / Frischborn

## Premier építész által tervezett ház Lauterbach/Frischbornban

VP azonosító: 25332005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 255 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 815 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

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

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## Áttekintés

VP azonosító	25332005	Vételár	649.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 255 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Egylépcsos teto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1998		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	55.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.03.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Olaj	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](http://www.von-poll.com)

**VP azonosító: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn**

## Az elso benyomás

Ez a vonzó ingatlan egy modern, családi ház, amelyet magas minőségi jellemzők és energiatakarékos kivitelezés jellemzi. Az 1998-ban épült ház egy tágas, körülbelül 815 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A lakóterület körülbelül 255 m<sup>2</sup>, és boséges 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 étkezben, valamint a déli/nyugati fekvésű konyhában a padlótól a mennyezetig éró 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 szellozzteto rendszer biztosítja a kellemes beltéri klímát még a meleg napokon is. A belsőépítészetben nagy hangsúlyt fektettek a minőségre: A beépített konyha kiváló minőségi és modern, a legmodernebb gépekkel felszerelt, amelyek élvezetessé teszik a főzést és az étkezés előkészítését. A konyhából a padlótól a mennyezetig éró ablakok a kertre és a teraszra nyílnak. Az egész nappaliban elegáns keményfa parketta húzódik, természetes és meleg hangulatot kölcsönözve a szobáknak. A fürdőszobákat kiváló minőségi berendezés jellemzi, amelyek egyszerre kínálnak funkcionálitást és kényelmet. minden részletet gondosan választottak ki, hogy megfelejjenek a kifinomult életstílus igényeinek. Az ingatlan egyik különlegessége a kertben található futött medence, amely könnyen megközelíthető a nappali és étkezben padlótól a mennyezetig éró ablakain keresztül. Ez a medence minden évszakban lehetséget kínál a kikapcsolódásra, és hívogatóan kellemes órákat tölthet családjával és barátaival. A kert vonzóan parkosított, és boséges teret biztosít a szabadtéri kikapcsolódáshoz. A ház fontos jellemzöje, 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 jövöbiztos 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 teru nappali és étkezben az otthon szívét 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 minden nap 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 lehet, amit keres. Ez az otthon a kifinomult életstílust ötvözi a kényelmes légkörrel, és készen áll arra, hogy új otthont kínáljon Önnek. Egyeztessen idopontot a megtekintéshez még ma, hogy saját maga is



VON POLL  
REAL ESTATE

megtapasztalhassa az ingatlan előnyeit.

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
- Fußbodenanwärzung 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 Holzrahemenbauweise 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/(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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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](mailto:vogelsbergkreis@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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