

Mücke / Sellnrod

# Egy ház minden alkalomra.....

VP azonosító: 25332012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 2.240 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

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

VP azonosító: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25332012   |
| Hasznos lakótér       | ca. 200 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 8          |
| Hálósobák             | 5          |
| Fürdoszobák           | 3          |
| Építés éve            | 1995       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 525.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2023                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Kert / közös<br>használat, Erkély                                             |

VP azonosító: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Folyékony gáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.08.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 105.60 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1995                |

VP azonosító: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Az ingatlan



VP azonosító: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Az ingatlan



VP azonosító: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Az ingatlan



VP azonosító: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## 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: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Az első benyomás

Vidéki ház külön apartmannal természetkedvelőknek, kutyatulajdonosoknak, környezettudatosoknak, lórajongóknak, kertészkedőknek, művészeknek és sportrajongóknak: biztonságos élet kihívásokkal teli időkben... Ezt a masszív vidéki házat 1995-ben újítták fel és bővítették az eredeti, 1890-es alaprajzon környezetbarát építőanyagok felhasználásával, 1,3 millió német márka értékben. A déli oldalhoz 1999-ben pincével ellátott télikertet építettek. A ház egy 2240 négyzetméteres, építési korlátozás nélküli telken fekszik, amelyet vörösfenyő kerítés vesz körül, amely harmonikusan illeszkedik a tájba. Virágágyások, gyep, tó és állatterületek vannak elválasztva. Terepko falak, gyümölcsfák és sövények szegélyezik a biogazdálkodásból fakadó, lejtős telket, amely három szintre oszlik, amelyek közül az egyiket lovardaként és nyitott istállóként használták. Két öreg lucfenyő és egy nagy diófa különleges mikroklímát teremt. A felső szinten egy betonmedencés tó található. A házzal szemben egy patak folyik. A déli fekvésű terasz régi homokos lapokkal burkolt, a reggeliző erkély keletre néz, a nagy, részben fedett, nyugati fekvésű erkély vörösfenyőből készült és 10 méter hosszú. Mind a terasz, mind a reggeliző erkély nagy napellenzőkkel van felszerelve. Egy toldalékot korábban csirkék tartására használtak, de más állatok, kerékpárok, kerti szerszámok vagy tárolás céljából is használható. A dupla garázs elektromos ajtónyitókkal rendelkezik, és közvetlen hozzáférést biztosít az alagsorban található muhelyhez és a kerthez. A házban, a garázsban és a toldalékban található antikvörös merano agyagcserepek élénk megjelenést kölcsönöznek a tetőnek.

VP azonosító: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## 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 felelősségkizárásához*

---

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