

Lauterbach / Frischborn

Casa d'eccellenza progettata da un architetto a Lauterbach/Frischborn

Codice oggetto: 25332005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 255 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 815 m²

Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25332005	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 255 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1998		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	55.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	13.03.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

La proprietà



Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

La proprietà



Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

La proprietà



Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

La proprietà



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.

Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Una prima impressione

Questa affascinante proprietà è una moderna casa indipendente che si distingue per le sue finiture di alta qualità e la costruzione a basso consumo energetico. Costruita nel 1998, la casa sorge su un ampio terreno di circa 815 m². La superficie abitabile si estende per circa 255 m² e offre ampio spazio per una famiglia numerosa o coppie in cerca di spazio e comfort. La casa è stata modernizzata a seguito di ampi lavori di ristrutturazione completati entro il 2024. Le finestre a tutta altezza nella zona giorno e pranzo, così come nella cucina esposta a sud/ovest, garantiscono una meravigliosa luce naturale e un piacevole calore per tutto il giorno. Durante i mesi invernali, un camino in soggiorno offre un tepore accogliente e una splendida fiamma. Un sistema di aria condizionata e ventilazione installato garantisce un clima interno confortevole anche nelle giornate più calde. Grande attenzione è stata posta alla qualità nell'interior design: la cucina componibile è di alta qualità e moderna, dotata di elettrodomestici all'avanguardia che rendono la preparazione dei pasti un piacere. Le finestre a tutta altezza della cucina si aprono sul giardino e sul patio. L'elegante pavimento in parquet di legno massello si estende in tutta la zona giorno, conferendo agli ambienti un'atmosfera naturale e calda. I bagni sono caratterizzati da sanitari di alta qualità, che offrono funzionalità e comfort. Ogni dettaglio è stato accuratamente selezionato per soddisfare le esigenze di un abitare sofisticato. Un punto forte di questa proprietà è la piscina riscaldata in giardino, facilmente accessibile attraverso le finestre a tutta altezza della zona giorno e della sala da pranzo. Questa piscina offre l'opportunità di rilassarsi in qualsiasi stagione e invita a trascorrere ore piacevoli con la famiglia e gli amici. Il giardino è splendidamente curato e offre ampio spazio per attività ricreative all'aperto. Una caratteristica importante della casa è la sua costruzione a basso consumo energetico. Ciò garantisce non solo un ambiente abitativo confortevole, ma anche bassi costi di gestione in termini di consumo energetico. La combinazione di tecnologia moderna e architettura tradizionale rende questa proprietà un luogo di vita contemporaneo e a prova di futuro. La disposizione della casa è progettata con cura e funzionale. Ampie finestre inondano gli ambienti di luce naturale, creando spazi luminosi e accoglienti. La zona giorno e pranzo open space costituisce il cuore della casa e si fonde perfettamente con la cucina, rendendola ideale per intrattenere gli ospiti. La zona circostante offre ottime infrastrutture, con negozi, scuole e collegamenti con i mezzi pubblici nelle vicinanze, garantendo un comodo accesso alle necessità quotidiane. La posizione tranquilla in una consolidata zona residenziale garantisce privacy e relax dopo una giornata frenetica. Se cercate una moderna casa indipendente con finiture di pregio e un'attenzione particolare alla sostenibilità, questa proprietà potrebbe essere proprio ciò che fa per voi. Questa casa combina uno stile di vita sofisticato con un'atmosfera confortevole ed è pronta ad offrirvi



VON POLL
REAL ESTATE

una nuova casa. Prenotate una visita oggi stesso per scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Ulteriori informazioni

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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Yvonne Guth

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: +49 6633 - 91 12 845

E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com