

Mücke / Sellnrod

# Una casa per tutte le occasioni.....

*Codice oggetto: 25332012*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.240 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

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

Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25332012
Superficie netta	ca. 200 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	105.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.08.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995



Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## La proprietà





Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## La proprietà





Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## La proprietà





Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## 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.

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



Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Una prima impressione

Casa di campagna con appartamento separato per amanti della natura, proprietari di cani, amanti dell'ambiente, amanti dei cavalli, amanti del giardinaggio, artisti e appassionati di sport: vivere in sicurezza in tempi difficili... Questa solida casa di campagna è stata ristrutturata e ampliata nel 1995 sulla base originale del 1890, utilizzando materiali da costruzione ecocompatibili per un costo di 1,3 milioni di marchi. Nel 1999 è stata aggiunta una veranda con seminterrato sul lato sud. La casa sorge su un terreno di 2240 mq senza restrizioni edificabili, delimitato da una recinzione in legno di larice che si integra armoniosamente nel paesaggio. Aiuole, prato, laghetto e aree per gli animali sono separati. Muri in pietra, alberi da frutto e siepi delimitano la proprietà in pendenza, curata con cura biologica, suddivisa in tre livelli, uno dei quali è stato utilizzato come maneggio e come stalla aperta. Due vecchi abeti rossi e un grande noce creano un microclima speciale. Nella parte superiore si trova uno stagno con una vasca in cemento. Di fronte alla casa scorre un ruscello. La terrazza esposta a sud è pavimentata con vecchie lastre di arenaria, il balcone per la colazione è esposto a est e l'ampio balcone esposto a ovest, parzialmente coperto, è in legno di larice ed è lungo 10 metri. Sia la terrazza che il balcone per la colazione sono dotati di ampie tende da sole. Un ampliamento era precedentemente utilizzato per tenere i polli, ma potrebbe essere utilizzato anche per altri animali, biciclette, attrezzi da giardino o deposito. Il garage doppio è dotato di apertura elettrica e accesso diretto all'officina nel seminterrato e al giardino. Le antiche tegole in argilla rossa di Merano sulla casa, sul garage e sull'ampliamento conferiscono al tetto un aspetto vivace.

Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

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