

Angelburg / Frechenhausen

Familiendomizil auf einem wunderschönen Grundstück!

CODICE OGGETTO: 24064003



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164,26 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.254 m²

CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

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

CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24064003
Superficie netta	ca. 164,26 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 94 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	FLUESSIGGAS	Consumo energetico	53.80 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.04.2025		

CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

La proprietà





VON POLL
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06421 - 69 07 72 0

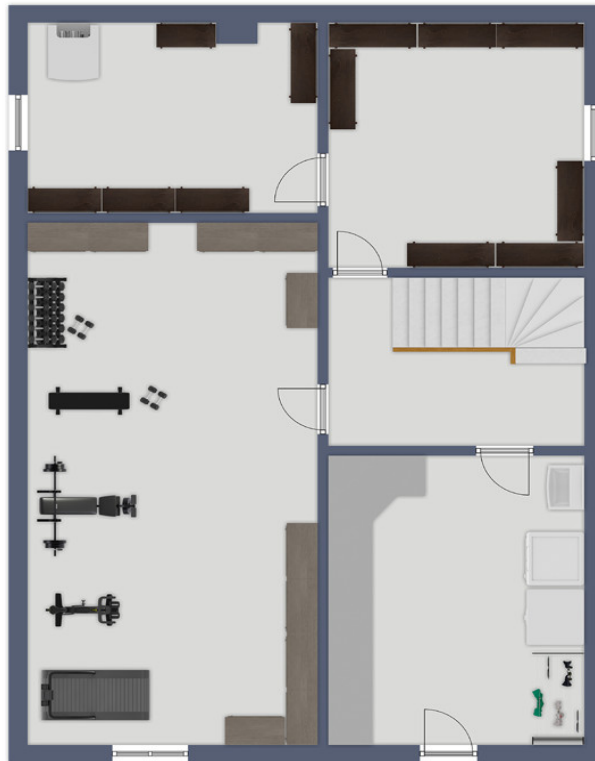
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | marburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/marburg-biedenkopf

CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

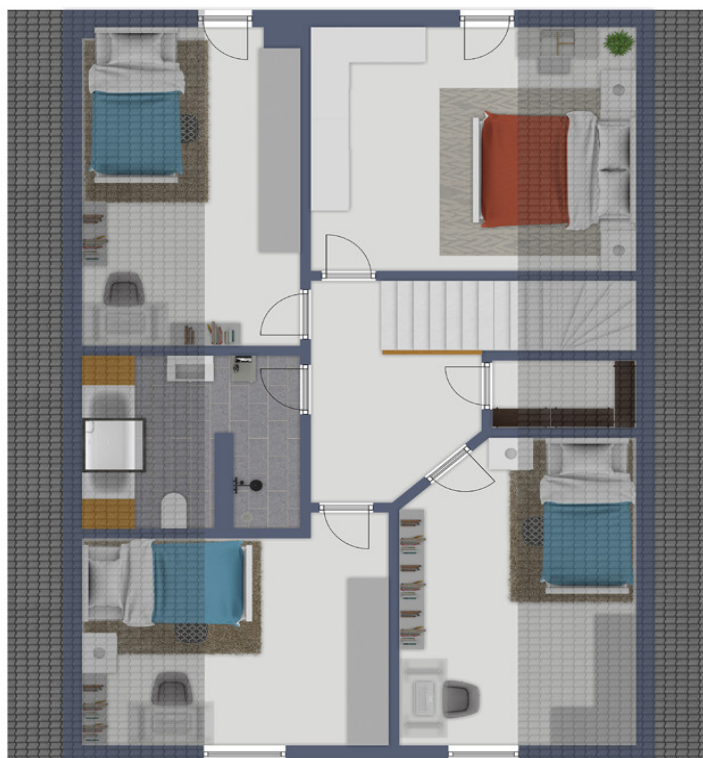
Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

Una prima impressione

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus vorstellen zu dürfen. Das moderne und stilvolle Haus wurde 2014 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 164 m² bietet es ausreichend Platz für eine Familie. Das Grundstück ist ca. 1.254 m² groß und liegt in einer schönen, grünen Umgebung. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Räume, davon 5 Schlafzimmer und 2 Bäder. Die beiden Bäder sind hochwertig ausgestattet und bieten moderne Annehmlichkeiten wie bodengleiche Duschen. Als Herzstück des Hauses kann der großzügige Wohnbereich bezeichnet werden, auf einer Fläche von ca. 62m² erwartet Sie ein großzügiger Wohn- & Essbereich mit offener Küche und mehreren Zugängen zur Terrasse und zum Garten. Ein heller, lichtdurchfluteter Raum mit Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen. Eine praktische Speisekammer ist ebenfalls vorhanden. Besonders reizvoll ist die Lage des Hauses am Waldrand. So genießen Sie nicht nur eine idyllische Umgebung, sondern auch eine ruhige Atmosphäre. Direkt über dem Grundstück verläuft ein malerischer Bach mit einer kleinen Holzbrücke, die für zusätzliches Flair sorgt. Das Haus verfügt über einen großen Balkon und eine Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Natur einladen. Der große Garten ist komplett angelegt und ideal für Familien mit Kindern, die viel Platz brauchen. Ein geräumiges Gartenhaus ist ebenfalls vorhanden und dient als zusätzlicher Stauraum oder kann anderweitig genutzt werden. Das Haus ist sofort verfügbar und kann daher schnell bezogen werden. Es ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss einen separaten Hobbyraum, der optimal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Das Untergeschoss ist massiv gebaut und bietet neben dem Hobbyraum vielseitigen Stauraum. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Dachgeschoss wurden in Fertigbauweise der renommierten Firma Fingerhut errichtet. Die rote Klinkerfassade verleiht dem Haus ein modernes, ansprechendes und zeitloses Erscheinungsbild. Eine Photovoltaikanlage sorgt für eine effiziente Energieversorgung und unterstützt die Nachhaltigkeit des Hauses. Das Einfamilienhaus bietet eine ideale Wohnlage für Familien, die Ruhe und Natur genießen möchten. Gleichzeitig befinden sich alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

Dettagli dei servizi

Neuwertige Immobilie
Ideal für eine Familie
Sehr gepflegt
Terrasse
Balkon
Sofort verfügbar
Großer Garten
Waldrand
Bachlauf
Großes Gartenhaus
Garage
Grundstück vollständig angelegt
PV-Anlage
Soll unterkellert
Hobbyraum im Untergeschoss
Kellergeschoss massiv erbaut
Erd- & Dachgeschoss in Fertigbauweise der Firma Fingerhut
Verklinkert
2 Bäder hochwertig ausgestattet
Ebenerdige Duschen

CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

Tutto sulla posizione

Das Gemeindegebiet liegt ca. 12 km südlich von Biedenkopf im Gansbachtal nördlich des Schelder Waldes, dessen nördlicher Abschluss die Angelburg ist. Im Norden und Osten grenzt das Gemeindegebiet an die Gemeinde Steffenberg. Ebenfalls im Osten grenzt das Gebiet der Gemeinde Bad Endbach mit dem Ortsteil Bottenhorn an. Im Süden grenzt das Gemeindegebiet an die Gemeinde Siegbach und im Westen an die Gemeinde Eschenburg (beide Lahn-Dill-Kreis). Die beiden Rundwanderwege „Hirzenhainer Höhenflug“ und „Hörlepanoramaweg“ verlaufen teilweise über das Gemeindegebiet. Beide Rundwanderwege gehören zu den Top-Wanderwegen im Naturpark Lahn-Dill-Bergland. Die drei Ortsteile blicken auf eine jahrhundertealte Geschichte zurück: Frechenhausen ist über 500 Jahre alt, Gönnern gut 700 Jahre und Lixfeld wurde bereits in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts urkundlich erwähnt. Bundesweit bekannt wurde der Ortsteil Gönnern vor allem durch seinen Tischtennisverein, in dem auch Weltstar Timo Boll spielte. Ein reges Vereinsleben in den Ortschaften und eine wunderschöne Landschaft können Sie täglich erleben - Urlaubsfeeling pur! Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe - eine gute Ausstattung mit Kindergärten & Grundschulen, sowie ein sehr familienfreundlicher Charakter der Ortschaften. Umgeben von Natur & Ruhe, eingebettet in eine wunderschöne Landschaft.

CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2025. Endenergiebedarf beträgt 53.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.

CODICE OGGETTO: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

Partner di contatto

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

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

Steinweg 7 Marburgo-Biedenkopf

E-Mail: marburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com