

Freigericht / Somborn – Freigericht

## Exclusive Villa auf traumhaftem West-Grundstück mit Indoorpool und Vierfachgarage in Freigericht

*Codice oggetto: 25065047*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 504 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.450 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

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

Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25065047
Superficie netta	ca. 504 m²
Vani	11
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	10 x superficie libera, 5 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.300.000 EUR
Casa	Villa
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	138.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.03.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## La proprietà





Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## La proprietà



Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

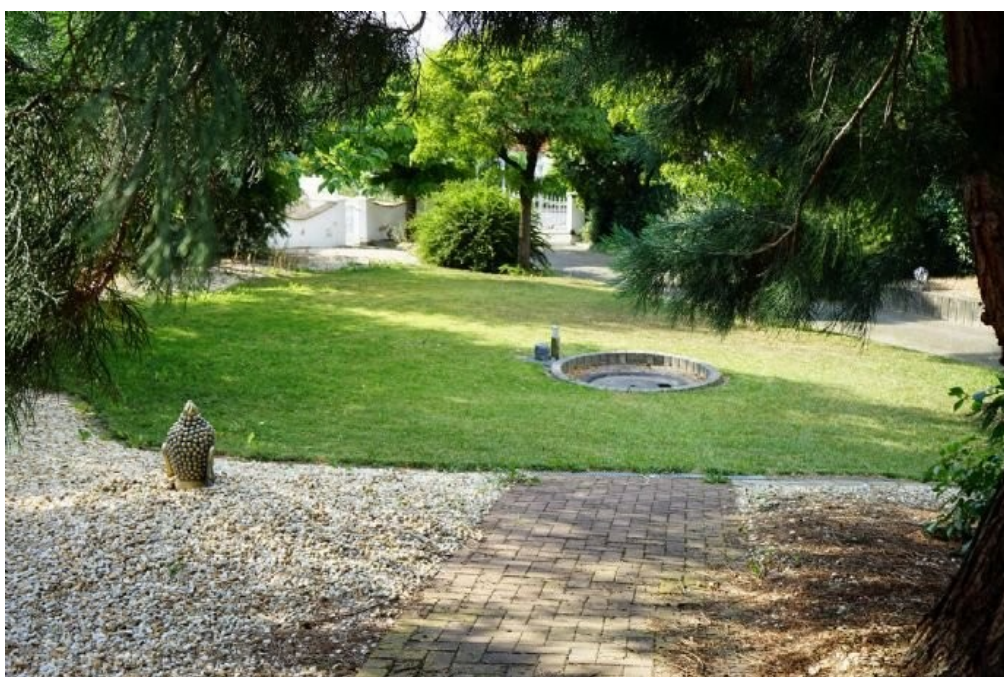
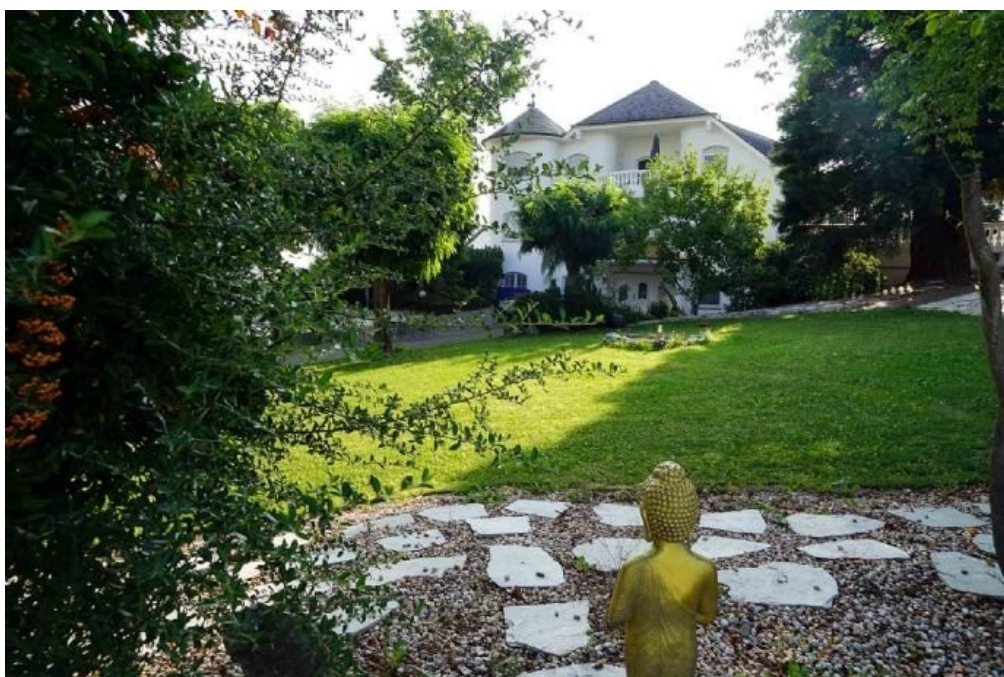
## La proprietà





Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## La proprietà





Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## La proprietà



Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## La proprietà





Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## La proprietà





Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## La proprietà



Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## La proprietà



Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## La proprietà





Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

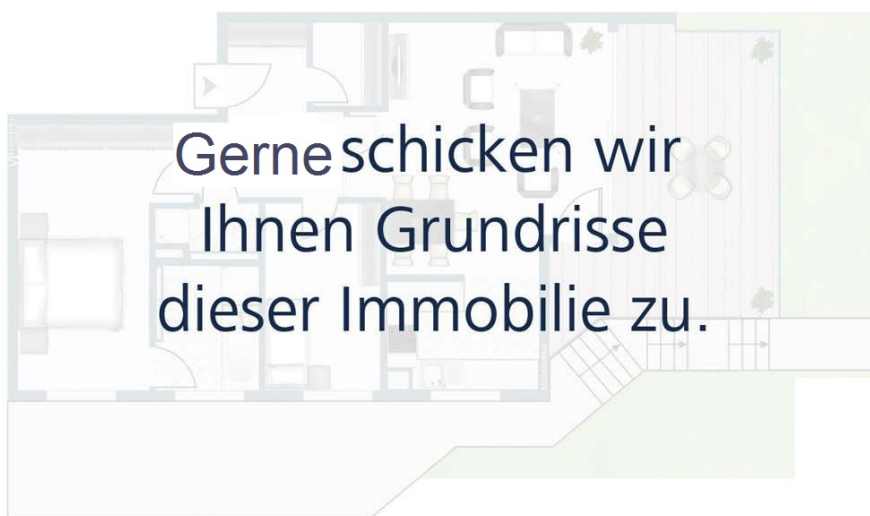
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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

**Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht**

## Una prima impressione

Stilvoll präsentiert sich das einzigartige Villenanwesen auf einem parkähnlichen Grundstück von ca. 1450m<sup>2</sup> mit Privatstraße und herrschaftliche Entrée.

Die extravagante Villa bietet über 3 Etagen eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 504m<sup>2</sup>.

Schon die Empfangshalle überzeugt mit architektonischem Flair, hier steht die gewendelte Treppe im Mittelpunkt welche alle 3 Etagen der Villa verbindet.

Das Erdgeschoss dient aktuell als Büroetage und bietet die Möglichkeit eine Einliegereinheit zu erstellen. Eine Terrasse bietet Zugang zur Terrasse und Außenbereich, ausgestattet mit einem Jacuzzi.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören ein privates Fitnessstudio und ein Indoorpool, Weinkeller und Nebenräume, die als Nutzfläche dienen.

Als Herzstück zu Wohnzwecken dient die mittlere Etage mit großzügigen Räumlichkeiten: Der herrschaftliche Wohnbereich bietet Zugang zur XL-Terrasse in Süd-Westausrichtung, welche einen imposanten Weitblick gewährt und herrliche Sonnenuntergänge bietet. Die Küche ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche versehen. Weitere Räume, wie mehrere Schlafzimmer, Gästezimmer, ein Gäste-WC und Ankleideraum bieten ausreichend Platz auch für eine große Familie.

Die obere Etage verfügt über weitere Zimmer und einem luxuriösen, mit einer Eckbadewanne versehenen Masterbad.

Die obere Etage bietet zudem einen weiteren Balkon in Westausrichtung, der durch eine grandiose Fernsicht beeindruckt und traumhafte Sonnenuntergänge bietet.

Selbstverständlich steht ein Fuhrpark, bestehend aus einer Vierfachgarage (vom Haus zugänglich), 1 weitere Einzelgarage und ca. 10 Frestellplätzen zur Verfügung.

Das gesamte Anwesen ist mit einem doppelten Sicherheitssystem ausgestattet.

Highlight ist sicher der parkähnliche Garten mit einzigartigem Baumbestand und pflegeleichter Grünfläche. Weitläufig bietet dieser verschiedene Erholungsorte und Freisitze. Selbstverständlich ist er mit einem Jacuzzi ausgestattet. Gartenfeste und Empfänge finden hier ihren angemessenen Rahmen.

Das Villenanwesen verbindet stilvolles Wohnen mit moderner Ausstattung für den gehobenen Anspruch. Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz für Freizeit, Spiel und Erholung. Ein Zuhause für Anspruchsvolle, die Großzügigkeit, Qualität und Komfort schätzen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.



**Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Freigericht, eingebettet in die reizvolle Landschaft zwischen Spessart, Kinzigtal und Vogelsberg, hat sich in den vergangenen Jahren zu einem interessanten Wohnort entwickelt. Sie gehört zum hessischen Main-Kinzig-Kreis und liegt verkehrsgünstig im Einzugsbereich des Rhein-Main-Gebietes zwischen Hanau und Gelnhausen und grenzt im Südwesten an die bayerische Stadt Alzenau in Unterfranken.

Hervorragend angebunden liegen die nächsten Autobahnanschlüsse in Langenselbold (A 66) und Alzenau (A 45). Busverbindungen bestehen nach: Hanau, Langenselbold (Bahnhof), Gelnhausen, Aschaffenburg sowie innerörtlich. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Langenselbold (8 km) und Gelnhausen (8 km) sowie Hanau (20 km). Der Frankfurter Flughafen liegt knapp 50 km bzw. 40 min. mit dem Pkw entfernt.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Reiterhof, Tennisclub und Golfclub (Hof Trages) sowie interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten und allen Schulformen vor Ort versteht sich an diesem attraktiven Standort von selbst.

Neben Grund-, Haupt- und Realschule befindet sich hier die "Kopernikusschule Freigericht", hessische Europaschule "der ersten Stunde" mit gymnasialer Oberstufe und Gymnasium. Diese exklusive Villa liegt nahe des Feldrandes in einer sehr gehobenen, ruhigen Ortsrandlage in Freigericht, einer Gemeinde im hessischen Main-Kinzig-Kreis.

Hier genießen Sie die Natur und Ruhe und erreichen dennoch Frankfurt in circa 30-40 Autominuten.

Codice oggetto: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25065047 - 63579 Freigericht / Somborn – Freigericht

## Partner di contatto

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

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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