

**Alsfeld**

# Modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger & luxuriöser Ausstattung

*Número da propriedade: 26332503*



**PREÇO DE COMPRA: 729.000 EUR • ÁREA: ca. 230 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.367 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26332503 - 36304 Alsfeld**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26332503 - 36304 Alsfeld

## Numa vista geral

|                        |                        |                             |   |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26332503               | Preço de compra             | 729.000 EUR   |
| Área                   | ca. 230 m <sup>2</sup> | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Quartos                | 7                      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 6                      | Tipo de construção          | Sólido  |
| Casas de banho         | 2                      | Área útil                   | ca. 60 m <sup>2</sup>   |
| Ano de construção      | 2019                   | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado          |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |                             |   |

Número da propriedade: 26332503 - 36304 Alsfeld

## Dados energéticos

|                                   |                               |  |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água        | Consumo final de energia                                 | 40.02 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 20.03.2036                    | Classificação energética                                 | A                                 |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2019                              |

Número da propriedade: 26332503 - 36304 Alsfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 26332503 - 36304 Alsfeld

## O imóvel



**Número da propriedade: 26332503 - 36304 Alsfeld**

## Uma primeira impressão

In ruhiger Randlage, eingebettet in eine wenig befahrene Seitenstraße, befindet sich dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2019. Die Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept auf rund 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch etwa 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf zwei Ebenen. Großzügige, helle Räume, eine individuelle Architektur sowie ausgesuchte Materialien schaffen ein exklusives Wohnambiente. Das Anwesen steht auf einem perfekt geschnittenen Grundstück mit einer Größe von ca. 1.367 m<sup>2</sup>.

Auch in energetischer Hinsicht erfüllt das Haus höchste Ansprüche: Ein Endenergiebedarf von nur 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) sowie die Einstufung in die Energieeffizienzklasse A unterstreichen die moderne Bauweise.

Das Erdgeschoss empfängt mit einem freundlichen Eingangsbereich inklusive Garderobe und Gäste-WC. Von hier aus erschließt sich das Herzstück des Hauses: ein beeindruckender Wohn- und Essbereich mit rund 55 m<sup>2</sup> Fläche. Große Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen einen fließenden Übergang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten. Die offene Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein großzügiges Zimmer mit Ankleide, das flexibel als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, sowie ein stilvolles Badezimmer mit bodengleicher Dusche.

Das Obergeschoss ist separat zugänglich und eignet sich ideal als eigenständige Wohneinheit – perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder zur Nutzung durch erwachsene Kinder. Die Raumaufteilung orientiert sich teilweise am Erdgeschoss und bietet ebenfalls ein großzügiges Wohnzimmer mit integrierter Küche und Essbereich. Ein besonderes Highlight stellt die offene Galerie dar, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Zudem stehen ein geräumiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne, ein geschmackvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken sowie eine sonnige Loggia zur Verfügung. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum rundet das Angebot auf dieser Ebene ab.

Für Fahrzeuge stehen eine überdurchschnittlich lange Massivgarage mit direktem Zugang zum Garten sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung. Eine moderne Wallbox ermöglicht zudem das komfortable Laden von Elektrofahrzeugen direkt am Haus.

**Número da propriedade: 26332503 - 36304 Alsfeld**

## **Detalhes do equipamento**

- **Baujahr: 2019**
- **ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **ca. 1.367 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **2 Ebenen**
- **großzügiger Wohn- und Essbereich**
- **offene Küche**
- **Kamin**
- **lichtdurchflutete Räume**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Galerie / Empore**
- **Energieeffizienzklasse A**
- **Endenergiebedarf: 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**
- **Massivgarage + 2 Stellplätze**
- **Wallbox für Elektrofahrzeuge**

**Número da propriedade: 26332503 - 36304 Alsfeld**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage am Ortsrand von Alsfeld. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, wenig Verkehr und einer naturnahen Atmosphäre, die ein hohes Maß an Ruhe und Lebensqualität bietet.

Alsfeld, bekannt für seine historische Fachwerk-Altstadt, vereint charmantes Kleinstadtfleur mit einer soliden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen vor Ort.

Die Verkehrsanbindung ist besonders attraktiv: Über die nahegelegene Autobahn A5 sind die Städte Gießen, Fulda sowie das Rhein-Main-Gebiet mit Frankfurt am Main zügig erreichbar. Ergänzend sorgt der öffentliche Nahverkehr für eine gute Anbindung an die umliegenden Orte und Regionen.

Die reizvolle Landschaft des Vogelsbergs liegt praktisch vor der Haustür und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Radfahren oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

**Número da propriedade: 26332503 - 36304 Alsfeld**

## **Outras informações**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26332503 - 36304 Alsfeld**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Svenja Heyn**

---

**Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)**

**Tel.: +49 6633 – 91 12 845**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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