

Schwalmtal

# Luxuriöses Architektenhaus trifft auf exklusive Lebensqualität & naturnahe Eleganz

Número da propriedade: 26332005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PREÇO DE COMPRA: 980.000 EUR • ÁREA: ca. 292 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 3.105 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26332005 - 36318 Schwalmtal**

- **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: 26332005 - 36318 Schwalmtal

## Numa vista geral

Número da propriedade	26332005	Preço de compra	980.000 EUR
Área	ca. 292 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	10	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	2023		
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26332005 - 36318 Schwalmtal

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	18.05.2036	Procura final de energia	25.86 kWh/m²a
Aquecimento	Bomba de calor ar- água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

**Número da propriedade: 26332005 - 36318 Schwalmtal**

## Uma primeira impressão

Moderne Architektur, hochwertige Materialien, ein durchdachter Grundriss und ein außergewöhnliches Wohngefühl - ein Zuhause voller Licht, Ruhe und Lebensqualität.

Schon bei der Ankunft entfaltet die moderne Holzfassade ihre besondere Wirkung: klar, warm und harmonisch eingebettet in die umliegende Natur. Die ruhige Lage, der unverbaubare Blick über die Grünflächen und die offene Architektur schaffen sofort ein Gefühl von Freiheit und Geborgenheit zugleich.

Auf ca. 292 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verbindet dieses 2023 errichtete Architektenhaus modernes Design mit echter Wohnlichkeit. Große Fensterfronten schaffen Tageslicht für jeden Raum und lassen Innen- und Außenbereich beinahe miteinander verschmelzen. Die hochwertige massive Bauweise, natürliche Materialien und die großzügige Deckenhöhe von ca. 2,70 m verleihen der gesamten Immobilie eine besondere Ruhe und Großzügigkeit.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich – ein Ort für gemeinsame Abende, lange Gespräche mit Freunden und Familienmomente, die bleiben. Die hochwertige Küche mit zentraler Kochinsel wird ergänzt durch eine separate Back-Kitchen mit eigenem Außenzugang – perfekt durchdacht für den Alltag und besondere Anlässe zugleich. Von hier öffnet sich der Blick auf die große Terrasse und in den weitläufigen Garten. Die Natur wird Teil des Wohnens. Kinder spielen frei im Grünen, während die Abendsonne die Holzfassade in warmes Licht taucht. Die besondere Lage vermittelt ein Gefühl von Rückzug, Ruhe und Freiheit.

Das separate Wohnzimmer schafft mit seinem zweiseitigen Kaminofen eine behagliche Atmosphäre – und sorgt sowohl im Wohnzimmer als auch im angrenzenden Essbereich für wohlige Wärme und stimmungsvolle Abende. Besonders gelungen ist auch der private Elternbereich im Erdgeschoss mit eigenem Schlafzimmer, Ankleide und stilvollem Duschbad. Ein Rückzugsort innerhalb des Hauses – ruhig, klar und hochwertig gestaltet.

Im Obergeschoss eröffnen sechs flexibel nutzbare Zimmer zahlreiche Möglichkeiten für Familie, Arbeiten oder Gäste. Durch bereits vorbereitete Elektroinstallationen und eine separat verlegte Fußbodenheizung kann eines der großen Zimmer bei Bedarf unkompliziert geteilt werden. So wächst das Haus mit den Bedürfnissen seiner Bewohner und bietet maximale Flexibilität.

Der Dachboden erstreckt sich über die gesamte Geschossfläche und bietet somit ausreichend Stauraum.

**Auch technisch steht dieses Zuhause für modernes und nachhaltiges Wohnen: Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und Glasfaseranschluss verbinden Energieeffizienz mit zeitgemäßem Komfort.**

**Jedes Detail dieses Hauses wurde mit Blick auf Qualität, Funktionalität und Atmosphäre geplant. Die massive Holzterasse, die hochwertigen Massivholz-Innentüren, die großzügigen Sichtachsen und die warmen Materialien schaffen ein Zuhause mit Charakter – modern, hochwertig und zugleich außergewöhnlich wohnlich.**

**Número da propriedade: 26332005 - 36318 Schwalmtal**

## **Detalhes do equipamento**

### **OBJEKT & BAUWEISE**

- Baujahr 2023
- Massive Bauweise mit vollständig massiven Innenwänden
- Zwei Vollgeschosse & Dachboden
- Ca. 292 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Großzügige Raumgestaltung mit 2,70 m Deckenhöhe
- Holzfassade mit moderner Optik
- Barrierefreier Zugang zum Haus & barrierefreies Erdgeschoss
- Alle Räume verputzt
- Gedämmte letzte Geschossdecke und gedämmtes Dach

### **ENERGIE & TECHNIK**

- 12 kW Photovoltaikanlage mit Speicher (2x 5kWh)
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Zweiseitiger Kaminofen (Holz)
- 3-fach verglaste Fenster mit Fliegengittern & abschließbaren Fenstergriffen
- Elektrische Rollläden
- Glasfaseranschluss
- CAT7-Verkabelung
- Professionelles Kameraüberwachungssystem

### **WOHNEN & AUSSTATTUNG**

- Hochwertige Einbauküche mit zusätzlicher Back-Kitchen
- Massive Holzterrasse und hochwertige Massivholz-Innentüren
- Vollholz-Fußleisten mit großzügigem Profil
- Separater Hauswirtschafts- und Technikraum
- Ein Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Ein weiteres Badezimmer mit Dusche
- Hochwertige Unterputz-Armaturen (Hansgrohe) inkl. Regendusche & Sitzbank in der Dusche
- Zwei zusätzliche Gäste-WCs
- Separater Elternbereich im Erdgeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad
- Großzügiger & funktionaler Eingangsbereich mit Sauberlaufsystem

### **FLEXIBILITÄT & FAMILIENFREUNDLICHKEIT**

- Großes Kinderzimmer im Obergeschoss mit vorbereiteter Teilungsmöglichkeit (Elektroinstallationen, Türöffnung und Fußbodenheizung hierfür bereits verlegt/vorgesehen)
- Durchdacht geplantes Erdgeschoss mit funktionalen Sichtachsen & kurzen Wegen - Kinder können im Garten spielen und bleiben von den Wohnbereichen aus stets im Blick

**AUSSENBEREICH & INFRASTRUKTUR**

- **Große Terrasse mit TV- und Internetanschluss**
- **Unverbaubarer Blick ins Grüne vor und hinter dem Haus**
- **Ausreichend Platz für mehrere KFZ-Stellplätze**
- **Gartenhaus mit Strom, Starkstrom, Datenkabel, Beleuchtung und Steckdosen**
- **Gartenhaus über Leerrohre mit dem Haupthaus verbunden**
- **Vorbereitung für E-Auto-Ladestation und Überwachungskameras vorhanden**
- **Leerrohre bis zur Hofeinfahrt auf beiden Seiten verlegt (Vorbereitung für zusätzliche Außenbeleuchtung oder elektrisches Tor)**
- **Zahlreiche Außensteckdosen und Außenleuchten an der Hausfassade**
- **Zisterne (optimal für Gartenbewässerung)**
- **Zwei Außenzapfstellen**

**Número da propriedade: 26332005 - 36318 Schwalmtal**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in 36318 Schwalmtal. Die Umgebung zeichnet sich durch ein angenehmes und diskretes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre sowie geringer Verkehrsbelastung aus. Die lockere Bebauung und die unmittelbare Nähe zu Wiesen und Wäldern schaffen eine besondere Wohnqualität für alle, die Ruhe und Erholung im Alltag schätzen.

Trotz der idyllischen Lage sind die Städte Alsfeld und Lauterbach in kurzer Fahrzeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Gemeinde Schwalmtal im Vogelsbergkreis – eine Region im Herzen Hessens, die für ihre hohe Lebensqualität und ihre reizvolle Mittelgebirgslandschaft bekannt ist. Sanfte Hügel, weitläufige Wälder und naturnahe Landschaften prägen das Umfeld und bieten ideale Voraussetzungen für Erholung und aktive Freizeitgestaltung.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturpark Vulkanregion Vogelsberg, Europas größtem erloschenen Vulkanmassiv. Zahlreiche Wander- und Radwege, malerische Aussichtspunkte, Seen sowie charmante Fachwerkkorte machen die Region zu einem attraktiven Wohn- und Erholungsstandort mit hohem Freizeitwert. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die Städte Gießen, Fulda, Kassel und Frankfurt am Main.

**Número da propriedade: 26332005 - 36318 Schwalmtal**

## **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: 26332005 - 36318 Schwalmtal**

## **Pessoa de contacto**

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

**Svenja Heyn**

---

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

**Tel.: 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)**