Lauterbach / Frischborn

Premiertes Architektenhaus in Lauterbach/Frischborn

Objektnummer: 25332005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

KAUFPREIS: 649.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 255 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 815 m^2

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Auf einen Blick

Objektnummer	25332005
Wohnfläche	ca. 255 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	55.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.03.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Immobilie ist ein modernes Einfamilienhaus, das sich durch seine gehobene Ausstattung und energiesparende Bauweise auszeichnet. Das Haus wurde 1998 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 815 m². Der Wohnbereich erstreckt sich über ca. 255 m² und bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder Paare mit einem Bedürfnis nach Freiraum und Komfort.

Der Zustand des Hauses ist modernisiert, nachdem umfassende Renovierungen bis 2024 abgeschlossen wurden. Durch die bodentiefen Fenster im Wohn- und Essbereich, sowie in der Küche mit Süd/Westausrichtung, hat man den ganzen Tag einen wunderbaren Lichteinfall und eine angenehme Wärme. Für die Wintermonate verwöhnt uns ein Kamin im Wohnzimmer mit seiner Behaglichkeit und dem sichtbaren Feuer. Eine installierte Klima- sowie Belüftungsanlage hält auch bei warmen Außentemperaturen immer ein angenehmes Wohnklima bereit. Bei der Innenausstattung wurde großen Wert auf Qualität gelegt: Die Einbauküche präsentiert sich hochwertig und modern und ist mit modernsten Geräten ausgestattet, die das Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten zu einem Vergnügen machen, auch von der Küche gelangt man durch bodentiefe Fenster in den Garten und den Freisitz.

Im gesamten Wohnbereich ist edles Holzparkett verlegt, das den Räumen eine natürliche und warme Atmosphäre verleiht. Die Badezimmer zeichnen sich durch ihre hochwertige Ausstattung aus und bieten gleichzeitig Funktionalität und Komfort. Jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt, um den Ansprüchen eines gehobenen Wohnstils gerecht zu werden.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der beheizbare Pool im Garten, welcher bequem über die bodentiefen Fenster im Wohn- und Essbereich zu erreichen ist. Dieser bietet die Möglichkeit, sich zu jeder Jahreszeit zu erholen und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Der Garten ist ansprechend angelegt und bietet viel Raum für Freizeitaktivitäten im Freien.

Ein wichtiges Merkmal des Hauses ist seine Bauweise als Niedrigenergiehaus. Dies sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für niedrige Betriebskosten in Bezug auf Energieverbrauch. Die Kombination aus modernen Techniken und traditionsreicher Architektur macht diese Immobilie zu einem zeitgerechten und zukunftssicheren Wohnort.

Die Raumverteilung des Hauses ist durchdacht und funktional. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen dadurch helle und einladende Räume. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und geht nahtlos in die Küche über, was sich besonders für das gesellige Beisammensein eignet.

Das Umfeld bietet eine gute Infrastruktur mit nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen, was den täglichen Bedarf und Komfort sicherstellt. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet garantiert Privatsphäre und Erholung nach einem hektischen Alltag.

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung und einem Fokus auf Nachhaltigkeit sind, dann könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Diese Immobilie verbindet anspruchsvolles Wohnen mit einer behaglichen Atmosphäre und ist bereit, Ihnen ein neues Zuhause zu bieten. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Ausstattung und Details

- Hochwertige Einbauküche
- Holzparkett
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 3-fach Verglasung
- Lüftungsanlage
- Klimaanlage in 2020
- Alarmanlage
- Kamera vor und hinter dem Haus
- elektrische Rolläden im Kinder- und Elternschlafzimmer
- Fußbodenanwärmung im Badezimmer der Eltern
- Pool - heizbar mit Wärmepumpe und Solaranlage
- Zisterne 5000 Liter im Garten für Verbrauchswasser (Toiletten, Waschmaschine)
- Haustürklingelanlage mit 3 Bildschirmen in 2023
- Erdgeschoss besteht aus Betonelementen, der Aufbau ist in Holzrahemenbauweise erstellt
- Holzfassade aus Amerikanischem Zirbenholz mit Naturpatina
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Klinkeranbau an die Garage zur Lagerung von Holz, Fahrrädern, Gartenmöbel
- Verbrauch Heizöl max. 2000-2500 Liter

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Alles zum Standort

Lauterbach/Frischborn besticht als ländlicher Immobilienstandort in Hessen durch seine stabile und sichere Lebensqualität, die besonders Familien ein harmonisches und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Die ausgewogene Infrastruktur, geprägt von einer verlässlichen Gesundheitsversorgung, gut erreichbaren Schulen und einer angenehmen Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, schafft eine solide Basis für ein sorgenfreies Familienleben. Die ruhige Atmosphäre und die moderate Preisstruktur unterstreichen die langfristige Wertbeständigkeit dieses charmanten Standorts.

Die Umgebung von Lauterbach/Frischborn lädt Familien mit Kindern zu einem naturnahen und zugleich gut angebundenen Lebensstil ein. In unmittelbarer Nähe finden sich liebevoll gestaltete Spielplätze und großzügige Grünflächen wie der Grillplatz, die zu gemeinsamen Stunden im Freien einladen. Sportbegeisterte Familien profitieren von vielfältigen Sportmöglichkeiten, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und aktive Freizeitgestaltung fördern. Für die Kleinsten ist der Kindergarten „KiTa Frischbörner Kobel“ nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt, während weiterführende Schulen wie das Bildungszentrum Berghaus in rund 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen garantiert eine umfassende und hochwertige Bildungslandschaft.

Auch die medizinische Versorgung ist für Familien ideal: Physiotherapieangebote sind bereits nach fünf Minuten Fußweg erreichbar, und das Krankenhaus Eichhof sowie verschiedene Fachärzte befinden sich in angenehmer Entfernung. Die fußläufig erreichbaren Busstationen „Im Lautergrund“ und „Feuerwehr“ ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was den Alltag mit Kindern erleichtert. Für den Einkauf des täglichen Bedarfs stehen nahegelegene Supermärkte wie Netto Marken-Discount und das Herkules Einkaufscenter zur Verfügung, die in etwa 34 bis 42 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, naturnaher Freizeitgestaltung und umfassender Bildungs- und Gesundheitsversorgung macht Lauterbach/Frischborn zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine nachhaltige Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 55.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25332005 - 36341 Lauterbach / Frischborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Yvonne Guth

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)
Tel.: +49 6633 - 91 12 845
E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com