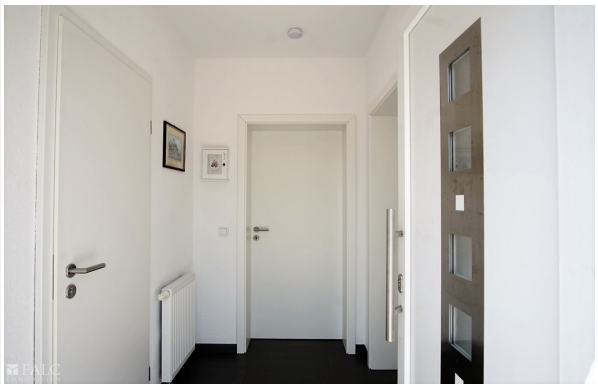
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-DL-53758

Ihr attraktives Angebot! Neuwertiges Familien-Traumschloss - zum absoluten Bestpreis

Eckdaten

Kaufpreis	***299.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***2.095,54 €***
Provision	***2,975 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, we inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*157,0 m²*
Nutzfläche	*41,8 m²*
Grundstücksfläche	*215,0 m²*
Gesamtfläche	*198,8 m²*
Anzahl Zimmer	*6,0*
Anzahl Schlafzimmer	*4,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*2016*
Zustand	*Neuwertig*
Bad	*Dusche, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen, Laminat*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Öl*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
DV Verkabelung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*31.01.2027*
Energiebedarf	*96.2*
Energieträger	*Öl*
Energieeffizienzklasse	*C*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Gedern ist eine Stadt im Wetteraukreis in Hessen. Sie liegt in der wunderschönen Landschaft der Wetterau, einer fruchtbaren Region mit sanften Hügeln, Feldern und Wäldern.

Die Stadt Gedern selbst hat etwa 6.000 Einwohner und bietet eine ruhige und ländliche Atmosphäre. Sie ist von einer malerischen Natur umgeben und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erkundungstouren.

Gedern verfügt über eine charmante Altstadt mit historischen Gebäuden, darunter das Schloss Gedern, das im 17. Jahrhundert erbaut wurde und heute als Rathaus dient. Es gibt auch einige gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte, in denen man die lokale Küche und Handwerkskunst genießen kann.

Die Region um Gedern ist auch für ihre zahlreichen Seen bekannt. Der nahegelegene Niddastausee bietet Möglichkeiten zum Schwimmen, Angeln und Bootfahren. In der Umgebung gibt es zudem viele Wanderwege, die zu schönen Aussichtspunkten und Naturschönheiten führen.

Die Verkehrsanbindung in Gedern ist gut, mit Straßenverbindungen zu den umliegenden Städten und Autobahnen. Es gibt auch regelmäßige Busverbindungen, die Gedern mit anderen Orten in der Region verbinden.

Objektbeschreibung

Beste Lage - direkt in Gedern - errichtet 2018

Ein einzigartiges Angebot, welches so - nirgendwo zu finden ist.

HOMEOFFICE und Wohnen unter einem Dach lassen sich hier ideal realisieren.

Ihr neues Familiendomizil wurde 2016 hochwertig im Stil einer Doppelhaushälfte errichtet. Auf insgesamt 157 m² Wohnfläche perfekt aufgeteilt und geschnitten, findet Ihre Familie reichlich Platz zum Leben und Genießen. Jedes Familienmitglied erhält seinen eigenen Rückzugsort.

Aufgrund des sehr gepflegten und neuwertigen Zustand des ganzen Hauses, steht Ihrem Einzug nichts im Wege. Alles befindet sich im absoluten Bestzustand und nichts muss renoviert werden. Mängel werden Sie im ganzen Haus vergeblich suchen.

Die Wände sind weiß gestrichen und die Böden im Wohnbereich mit hochwertigen und strapazierfähigen Laminat ausgekleidet. Sämtliche Innentüren sind in weiß gehalten und mit

Edelstahlbeschlägen versehen. Der Boden im Eingangsflur und die Treppenstufen im Treppenhaus sowie die beiden Bäder sind in dunklem Grau gefliest und bilden einen schönen und edlen Kontrast zu den weißen Wänden und Türen.

Die Außenwände sind isoliert und die Fenster 3-fach verglast. Somit bleibt die Wärme dort, wo sie hingehört. Alle Fenster sind mit elektrisch verstellbaren Rollläden ausgestattet.
Der Energieausweis weist Bestwerte aus. Die Energieeffizienzklasse ist mit C und der Endenergiebedarf mit niedrigen 96,2 kWh (m²*a) angegeben. Beheizt wird das Haus mit einer Buderus Öl-Zentralheizung.

Sie betreten im Erdgeschoss den einladenden Eingangsbereich. Es fällt sofort auf, dass auf Pflege und Sauberkeit sehr großen Wert gelegt wird. Dieses gepflegte Erscheinungsbild spiegelt sich auch in allen Räumen des Hauses wieder. Vom Eingangsflur erreichen Sie ein kleines aber feines Bad mit Dusche, ein großes Schlafzimmer und das Treppenhaus mit Zugang zum Heizungsraum. Das Schlafzimmer lässt Frauenherzen höher schlagen, denn das große Nebenzimmer bietet sich als begehbares Ankleidezimmer an. Auch eine Nutzung als Homeoffice ist hier problemlos möglich. Alles - ganz nach Ihren Wünschen.

Über das Treppenhaus gelangen Sie ins erste Obergeschoss. Auf dieser Etage finden Sie die Zimmer, in denen sich das tägliche Familienleben abspielt. Sehr wohnlich und einladend ist das offen gehaltene Wohn- und Esszimmer mit seiner großen, bodentiefen Glasfront. Über das Wohnzimmer erreichen Sie die schön angelegte Terrasse und den kleinen Gartenbereich.
Laden Sie Ihre Freunde, auf der mit neuen Sichtschutz abgetrennten Terrasse (Bilder folgen), zu einem schönen und geselligen Grillabend ein, oder genießen Sie, zusammen mit Ihrem Partner ein schönes Glas Wein bei einem Sonnenuntergang. Hier können Sie entspannen und sich vom Alltagsstress erholen. Die Küche mit der neuwertigen und modernen Einbauküche rundet die Etage ab. Neben der Küche befindet sich der Vorratsraum.

Das zweite Obergeschoss erreichen Sie über das Treppenhaus. Hier befinden sich drei weitere, schön geschnittene, helle Zimmer und ein weiteres sehr feines Duschbad mit Tageslicht. Diese Zimmer sind als Schlafzimmer und Gästezimmer gedacht. Aber auch hier ist die Nutzung - ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen möglich.

Der isolierte Dachboden bietet Ihnen genügend Platz, um Ihre persönlichen Schätze aufzubewahren.

Ihr Auto parken Sie auf dem eigenen Stellplatz, der Ihnen ein bequemes Parken direkt vor der Haustür ermöglicht.

-Bilder sagen mehr als tausend Worte-

WICHTIG INFORMATIONEN FÜR DIE ERSTKONTAKTAUFNAHME!!!!
BITTE UNBEDINGT BEACHTEN.

1. Nutzen Sie bitte den Onlinekontakt des Portals für den Erstkontakt. Übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten, wie Name, Adresse, Telefonnummer und Email-Adresse.
Im Anschluss erhalten Sie das Exposé mit weiteren Bildern zugesandt inkl. eine Einladung für den 360° Rundgang. Vor einer telefonischen Kontaktaufnahme, öffnen Sie bitte das Exposé und schließen den virtuellen Rundgang ab

2. Bitte sehen Sie sich die komplette 360° - Besichtigung an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360° - Besichtigung ist Voraussetzung für eine Hausbesichtigung. Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen bereits eine erste "Besichtigung", ganz egal wann und wie lange Sie möchten!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie kurz zusammengefasst:

- Neuwertige Doppelhaushälfte
- Baujahr: 2016
- Wohnfläche: 157 m²
- Haus ist komplett gedämmt
- Energieeffizienzklasse C
- Dreifach Verglasung
- Elektrische Rollläden

- vier Schlafzimmer
- Großes Ankleidezimmer
- Offenes, großes und helles Wohn- und Esszimmer
- Einladende Terrasse mit neuem Sichtschutz und Abgrenzung
- Hochwertige und moderne Einbauküche
- 2 hochwertige Duschbäder
- Dachboden als Abstellfläche
- PKW-Stellplatz direkt vor der Haustür für 2 Fahrzeuge

Das Haus befindet sich in perfekten und neuwertigen Zustand. Kein Renovierung- oder Sanierungsbedarf! Keinerlei Mängel.

Sie müssen nur noch Einziehen. Wohlfühlen wird garantiert und ist im Preis inbegriffen!

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 2,975 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Terminvorschläge an: dietmar.linden(at)falcimmo.de

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!
Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Dietmar Linden
Email: dietmar.linden(at)falcimmo.de
Mobil: 0151 - 200 20 426
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Langgasse 6, 35510 Butzbach

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung!

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC

FALC
IMMOBILIEN

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN

2. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN