

Gedern

# ARCHITEKTENHAUS MIT FLAIR

Property ID: 25297006



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

**PURCHASE PRICE: 437.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.240 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## At a glance

Property ID	25297006	Purchase Price	437.000 EUR
Living Space	ca. 198 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	5	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 69 m <sup>2</sup>
Year of construction	1985	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	159.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.06.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## The property



Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## The property



Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## The property



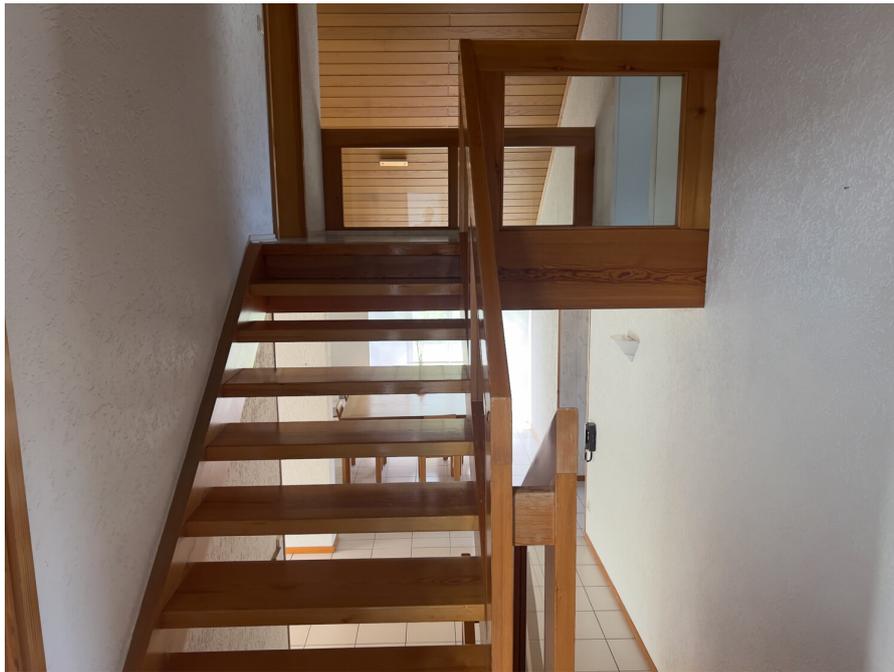
Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## The property



Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## The property



Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## The property



Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



Oberer Main-Kinzig-Kreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0

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

Östlicher Wetteraukreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0

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

Hier sind wir für Sie tätig

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

Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

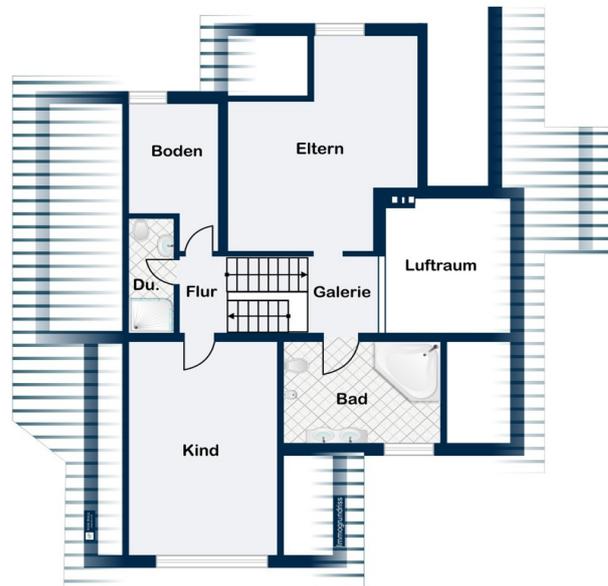
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

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

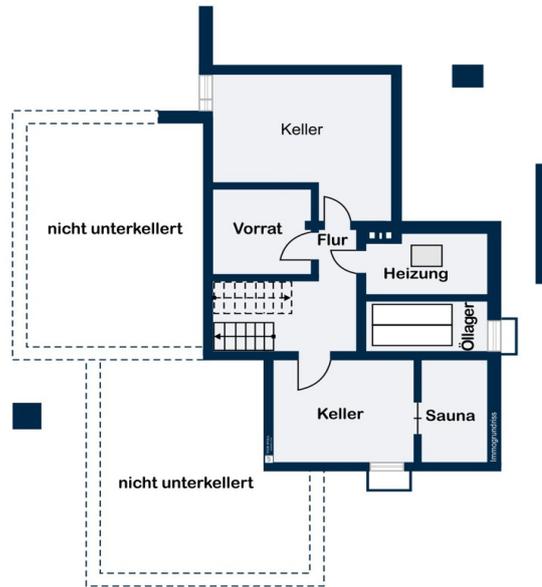
Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## Floor plans



Dachgeschoss





**Kellergeschoss**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## A first impression

**Objektbeschreibung** Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1985 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.240 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 helle Zimmer. Durch die beständige Instandhaltung und sinnvolle Modernisierungen präsentiert sich das Haus als komfortables Zuhause mit viel Raum für Familie und Freizeit.

### Ausstattungshighlights

Heizung: Erneuert 2023; Öltank ausgetauscht 2015 für zuverlässigen Betrieb  
Außenbereich: Außenanstrich 2022, Terrassenüberdachung, WLAN-Installation 2022 für höheren Wohnkomfort  
Badkomfort: Dachgeschoss-Bad neu gestaltet 2019  
Balkon: Balkonkraftwerk installiert 2024 – grüne Energie und niedrige Betriebskosten  
Küche: Poggenpohl-Einbauküche verbleibt im Haus; nahezu alle Geräte im Kaufpreis enthalten (Ausnahme: Kühlschrank, Geschirrspüler)  
Bäder: zwei Bäder, eines mit Dusche, das andere mit Dusche und Badewanne  
Räume: 5 helle Zimmer – flexibel nutzbar als Wohn-, Arbeits- oder Rückzugsbereiche  
Sonstiges: Das Haus ist geräumt mit klarer, durchdachter Raumaufteilung

**Außenbereich** Der Außenbereich lädt mit einem kleinen Außenpool zum Entspannen ein. Eine Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Freizeitutensilien. Für Fahrzeuge stehen eine großzügige Doppelgarage sowie fünf Außenstellplätze zur Verfügung.

**Lage** Gedern überzeugt durch eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit attraktiver Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Naherholung befinden sich in erreichbarer Nähe – ideal für Familien, die Wert auf Qualität, Raum und eine schöne Umgebung legen.

### Besonderheiten

Großzügiges Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten  
Hochwertige Ausstattung und gepflegter Zustand  
Moderne Infrastruktur inklusive Balkonkraftwerk und WLAN-Upgrade  
Vielseitige Stellplatzsituation (Doppelgarage + 5 Außenstellplätze)

Auf Wunsch erstellen wir Ihnen ein individuelles Verkaufs- bzw. Finanzierungsangebot.

Gern arrangieren wir zeitnahe Besichtigungstermine. Kontaktieren Sie uns unter 01577 2781528 oder E-Mail [Wolfram.Hundeshagen@von-poll.com](mailto:Wolfram.Hundeshagen@von-poll.com), um einen passenden Termin zu vereinbaren.

Hinweis Alle Angaben stammen vom Eigentümer bzw. aus vorliegenden Unterlagen. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Vermittler keine Haftung.

Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## Details of amenities

### Ausstattung des Hauses

- Kunststofffenster 3-fach verglast
- elektrische Rolläden
- Schlafzimmerböden:
- restliche Bodenbeläge: Natursteinböden
- Einbauküche Poggenpohl
- hochwertiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- großzügig überdachte Terrasse

### Allgemeine Ausstattung:

- Haustür aus Holz mit Mehrfachverriegelung
- Briefkasten-/Klingelanlage und Türsprechanlage
- Heizung: Zentralheizung Öl aus dem Jahr 2023
- 2 Kellerräume
- Sauna
- große Doppelgarage
- 4 PKW Außenstellplatz

### Treppenhaus

- offene Holzkonstruktion

Kaminofen gemauert 2017 Neu

Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## All about the location

Gedern ist eine ehemalige Vulkanstadt des Wetterkreises und liegt an den Südwesthängen des Vogelsbergs. Sie setzt sich aus den fünf Stadtteilen Wenings, Steinberg, Ober-Seemen, Mittel-Seemen und Nieder-Seemen mit derzeit rund 7600 Einwohnern zusammen.

Gedern liegt sehr verkehrsgünstig. Aus diesem Grund wird dieses Wohngebiet von Pendlern bevorzugt, die in das Rhein-Main-Gebiet oder nach Gießen pendeln. Gedern liegt an den Bundesstraßen 275 und 276. Auch die Autobahn-Anschlussstelle Florstadt (A45) ist in wenigen Minuten zu erreichen.

In Gedern finden Sie mehrere Kindertagesstätten sowie Grundschulen. Auch eine Gesamtschule ist in Gedern zu finden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Gedern vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte sowie Apotheken abgedeckt.

Der Luftkurort bietet für jedermann zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wie ein Hallenbad, den Gederner See oder ein Segelflugplatz.

Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 159.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
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 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.

Property ID: 25297006 - 63688 Gedern

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 6052 - 60 598 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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