Gedern

ARCHITEKTENHAUS MIT FLAIR

CODICE OGGETTO: 25297006

PREZZO D'ACQUISTO: 437.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 198 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.240 m²

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25297006
Superficie netta	ca. 198 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	437.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 69 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.06.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	159.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

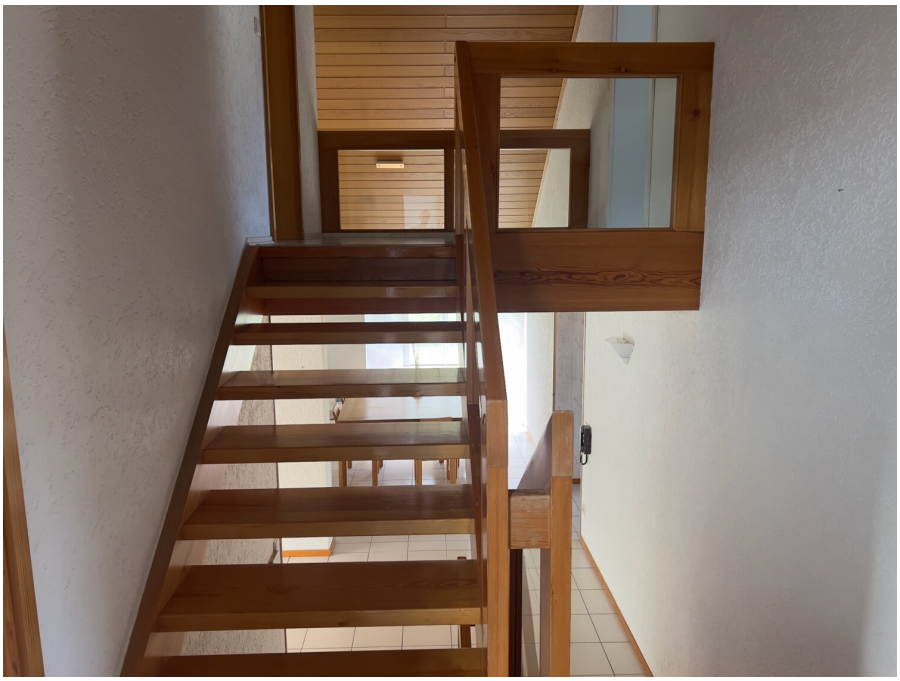
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

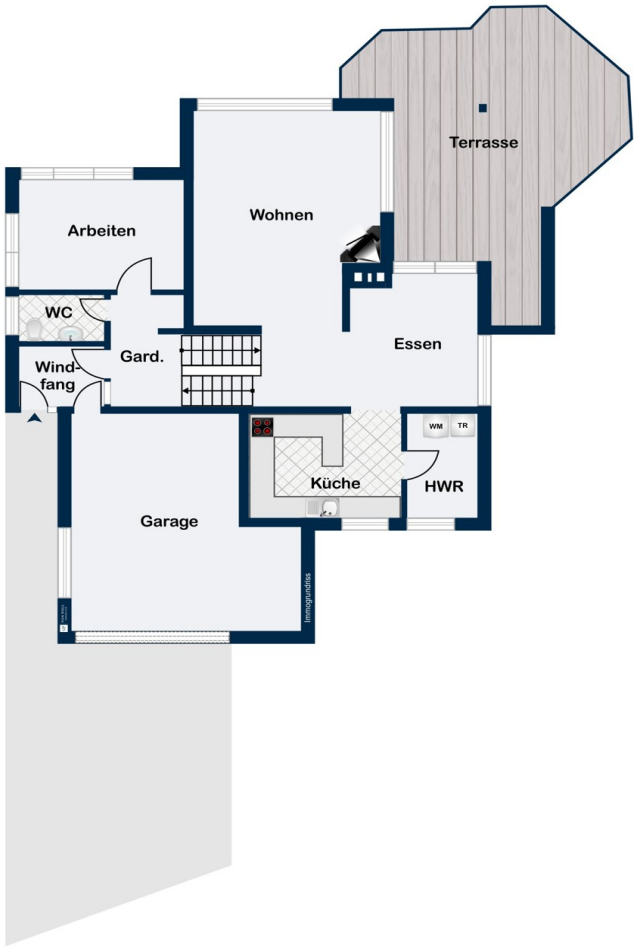
T.: 06052 - 60 598 0

www.von-poll.com

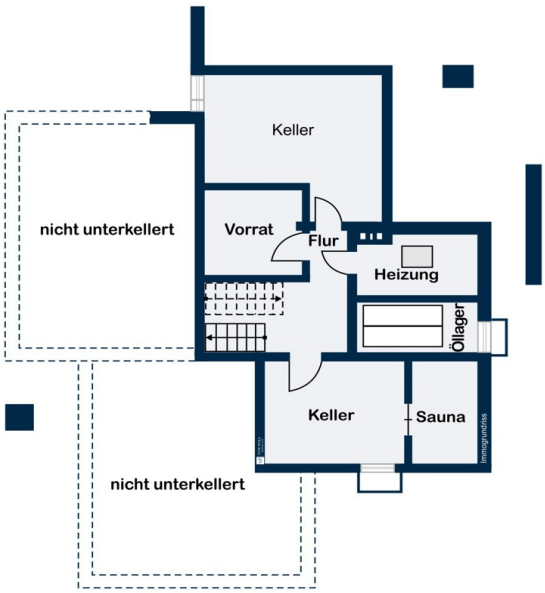
CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

Planimetrie

Dachgeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

Una prima impressione

Objektbeschreibung Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1985 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.240 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 198 m², 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, 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.

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

Dettagli dei servizi

Ausstattung des Hauses
- Kunststofffenster 3-fach verglast
- elektrische Rolläden
- Schlafzimmerböden:
- restliche Bodenbeläge: Natursteinböden
- Einbauküche Poggenpohl
- hochwertiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- großzügig überdachte Terrasse
- Balkonkraftwerk 15 KW
- alle Zimmer WELAN ausgestattet

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

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

Tutto sulla posizione

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 Bundestraßen 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.

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 159.70 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25297006 - 63688 Gedern

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb
Tel.: +49 6052 - 60 598 0
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com