Gedern / Mittel-Seemen

Modernisiertes Einfamilienhaus mit parkähnlichem Garten & herrlichem Weitblick

Objektnummer: 26290006



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1559 m²

Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

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

Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Auf einen Blick

Objektnummer	26290006
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	12 x Freiplatz

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Auf einen Blick: Energiedaten

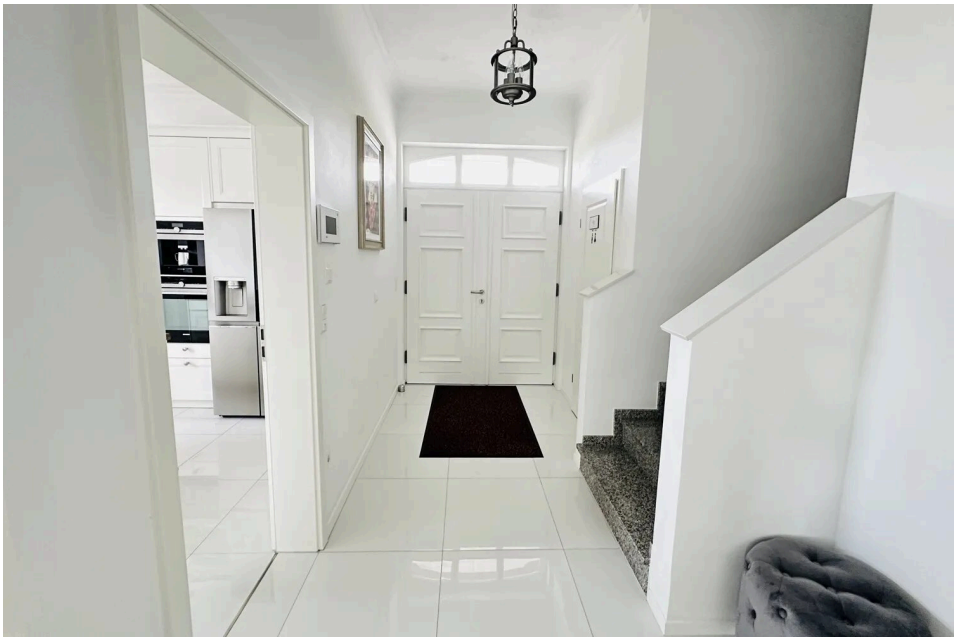
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	20.08.2036
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	42.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

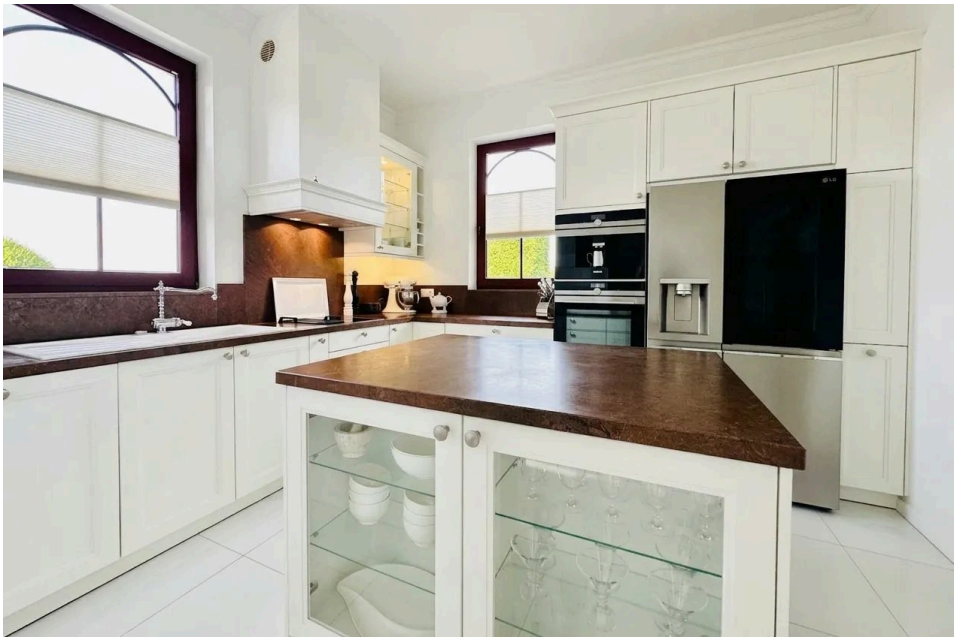
Die Immobilie





Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Die Immobilie





Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Die Immobilie





Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG

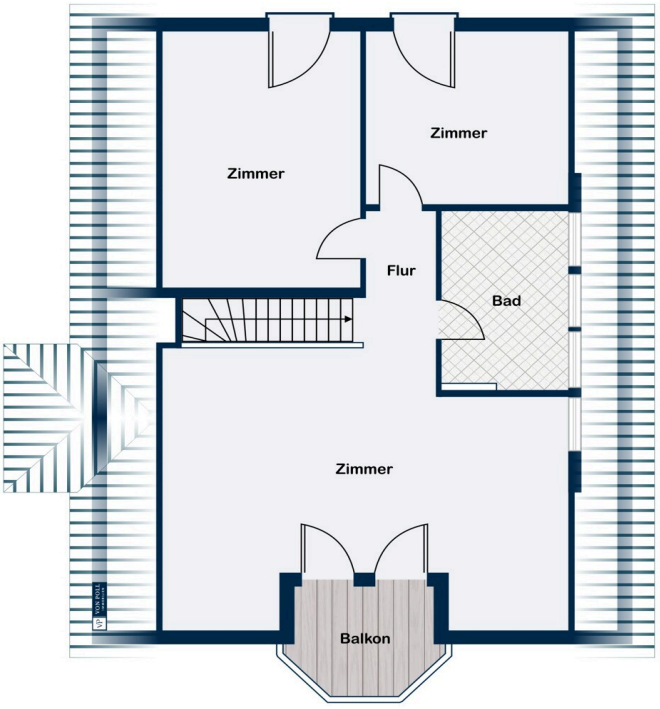


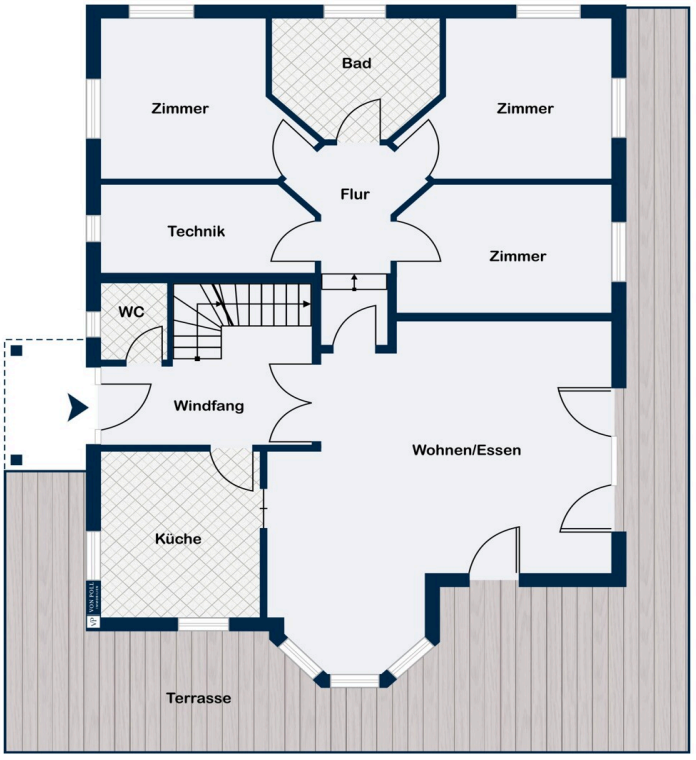
Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten dieses im Jahr 2003 in solider Massivbauweise errichteten Einfamilienhauses wird die besondere Großzügigkeit der Immobilie spürbar. Außergewöhnliche Raumhöhen von ca. 2,95 m im Erdgeschoss und bis zu 3,80 m im Obergeschoss verleihen den Räumen eine beeindruckende Weite und schaffen ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl.

Auf rund 210 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sieben Zimmer über zwei Etagen. Sechs der Räume bieten vielseitige Möglichkeiten und lassen sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder individuelle Rückzugsbereiche nutzen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eröffnen zugleich schöne Ausblicke in die umliegende Landschaft.

Die Immobilie wurde im Jahr 2016 umfassend modernisiert und präsentiert sich entsprechend gepflegt. Im gesamten Haus wurden hochwertige Fliesenböden verlegt und neue Innentüren eingebaut. Auch die beiden Tageslichtbäder wurden vollständig modernisiert und mit zeitgemäßen Sanitärobjekten und Armaturen ausgestattet. Eine neue Haustür rundete die Modernisierungsmaßnahmen ab. Die vorhandene Fußbodenheizung sorgt zusätzlich für angenehme Wärme und hohen Wohnkomfort.

Das Herzstück des Hauses bildet die hochwertige Einbauküche – ein funktionaler und zugleich einladender Ort für gemeinsames Kochen. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders reizvoll präsentiert sich der Außenbereich. Das ca. 1.559 m² große Grundstück wurde im Zuge der Modernisierung 2016 neu gestaltet. Heute prägen gewachsene Solitärbäume und eine sorgfältig angelegte Gartenarchitektur das Grundstück und verleihen ihm einen besonderen, parkähnlichen Charakter. Die großzügige Terrasse mit rund 40 m² bietet viel Platz für Stunden im Grünen.

Ein besonderes Highlight ist der Ausblick: Sowohl vom Garten als auch vom Balkon eröffnet sich ein weiter Blick über die umliegende Landschaft bis hin zum Hoherodskopf. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, gewachsenem Baumbestand und freier Aussicht vermittelt ein außergewöhnliches Gefühl von Ruhe und Weite.

Auch technisch überzeugt das Haus. Eine moderne Wärmepumpe aus 2016 (2026 generalüberholt) mit Erdwärmenutzung sorgt effizient und nachhaltig für die Wärmeversorgung und unterstützt ein angenehmes Raumklima im gesamten Gebäude.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in Mittel-Seemen, einem Ortsteil von

Gedern. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Natur und einer weitläufigen Landschaft – ideal für alle, die Wert auf Ruhe und Privatsphäre legen, ohne auf eine großzügige und komfortable Wohnsituation verzichten zu wollen.

Ein Zuhause für Menschen, die Raum zum Leben schätzen – drinnen wie draußen.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir bitten um Verständnis, dass vor der Besichtigung eine aktuelle Bonitätsauskunft der Interessenten vorliegen muss.

Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus, Baujahr 2003, Massivbauweise
- Wärmepumpe Vaillant, Flexo-Therm (Erdwärme) aus 2016, in 2026 generalüberholt
- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge: hochwertige Fliesen
- 2fach verglaste Kunststofffenster in Holzoptik
- hochwertige Einbauküche
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste WC
- 1 Terrassen (ca. 40 m²)
- 1 Balkon (ca. 4 m²)
- hochwertig angelegter und gepflegter Garten
- 12 Stellplätze

Im Kaufpreis enthalten sind die hochwertige Einbauküche, die maßgefertigten Ankleideschränke, sämtliche fest installierten und ausgewählten Lampen sowie die auf der Terrasse befindliche Gartengarnitur bestehend aus Gartentisch, Stühlen und einer weißen Sitzbank.

Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause im Herzen des Vogelsbergs – Idyllisch wohnen in Gedern

Gedern, einer charmanten Stadt am Fuße des imposanten Vogelsbergs in Hessen, wo Natur und Lebensqualität Hand in Hand gehen. Gedern zeichnet sich durch seine idyllische Lage aus, umgeben von dichten Wäldern, sanften Hügeln und klaren Seen, und bietet Familien ein harmonisches Lebensumfeld, das die Vorzüge des Landlebens mit einer soliden Infrastruktur verbindet.

Das Naturparadies Vogelsberg liegt direkt vor der Haustür und lädt zu unzähligen Outdoor-Aktivitäten ein. Ob Wandern auf gut ausgeschilderten Wegen, Radfahren auf dem Vulkanradweg oder Skifahren im Winter – hier kommt jeder Naturliebhaber auf seine Kosten. Für Freizeit und Erholung sorgt der beliebte Gederner See, ein Anziehungspunkt für Wassersportler, Angler und Badegäste, während das beheizte Freibad an heißen Tagen Abkühlung verspricht. Kulturelle und spielerische Erlebnisse für die ganze Familie bieten der Tierpark und das historische Schloss Gedern. Die Stadt verfügt zudem über eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, einer Grundschule, Ärzten, Apotheken und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten gut erreichbar. Dank der Bundesstraßen B275 und B455 ist Gedern gut an das regionale Straßennetz angebunden, sodass Städte wie Hanau, Fulda und Frankfurt am Main in angemessener Zeit erreichbar sind. Auch der öffentliche Nahverkehr ist vorhanden.

Die Stadt Gedern besteht neben der Kernstadt aus mehreren liebenswerten Stadtteilen, die jeweils ihren eigenen Charme besitzen, darunter Nieder-Seemen, Ober-Seemen, Steinberg, Wenings und Mittel-Seemen.

Genau hier, im beschaulichen und familienfreundlichen Ortsteil Mittel-Seemen, befindet sich die Immobilie! Wer Ruhe, Natur und eine starke Gemeinschaft sucht, ist hier genau richtig. Mittel-Seemen besticht durch seinen ursprünglichen dörflichen Charakter und die herzliche Nachbarschaft. Hier können Kinder behütet aufwachsen. Wiesen und Wälder grenzen direkt an den Ort und laden zu Spaziergängen, Radtouren und Entdeckungsreisen im Freien ein. Besonders praktisch für junge Familien: Ein Kindergarten direkt in Mittel-Seemen sorgt für eine liebevolle Betreuung der Kleinsten. Die Kernstadt Gedern mit all ihren Einrichtungen ist nur wenige Autominuten entfernt, und ein Schulbus bringt die älteren Kinder sicher zur Grundschule.

Zusammenfassend bietet diese Lage die perfekte Balance: Sie profitieren von der Attraktivität und Infrastruktur der Gesamtregion Gedern und genießen gleichzeitig die spezifischen Vorzüge von Mittel-Seemen als ruhigem, naturnahem und geborgenem Wohnort für Ihre Familie.

Objektnummer: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Sonstige Angaben

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: 26290006 - 63688 Gedern / Mittel-Seemen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Catherine Fehr

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com