Kefenrod

Modernes Einfamilienhaus mit smarter Technik und großzügigem Garten erleben

Objektnummer: 26297024



KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183.94 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1068 m^2

Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

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

Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Auf einen Blick

Objektnummer	26297024
Wohnfläche	ca. 183.94 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	680.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	23.10.2027
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	13.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Die Immobilie

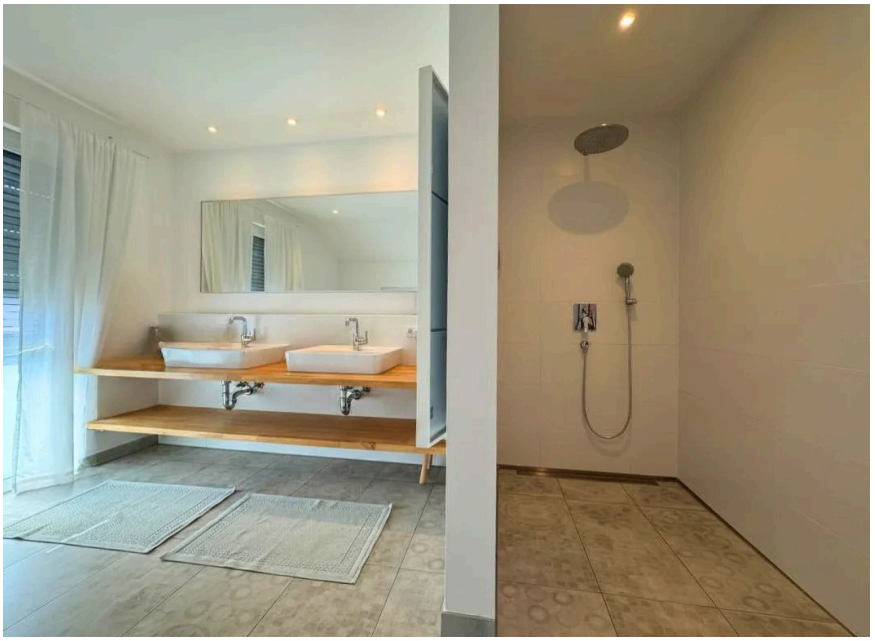




Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG

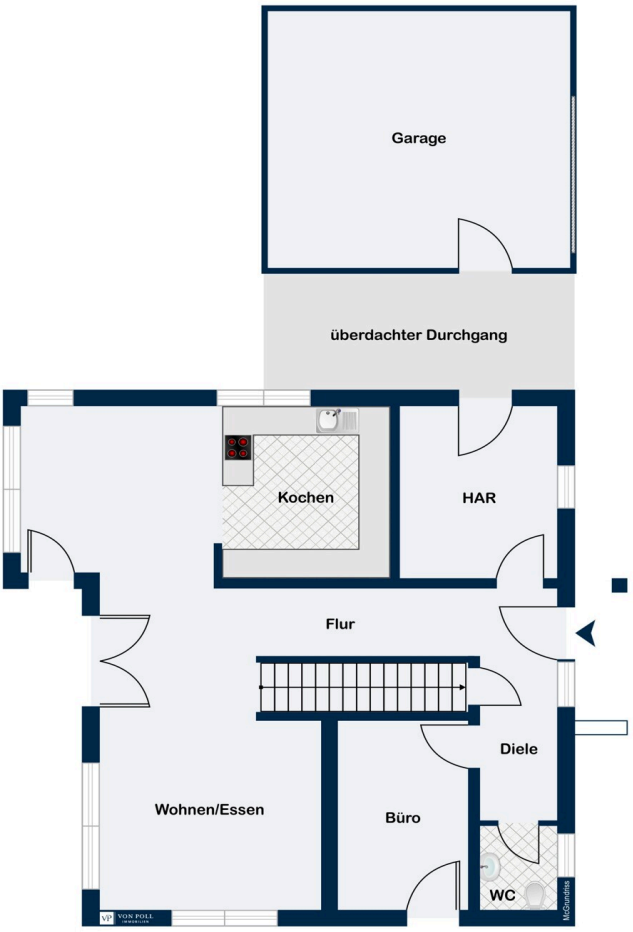


Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

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

Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

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: 26297024 - 63699 Kefenrod

Ein erster Eindruck

Geradlinige Architektur, frische Eleganz und ein spürbar durchdachtes Innenleben prägen dieses neuwertige Einfamilienhaus von Rensch. Die helle Fassade, das dunkle Satteldach und die klar gesetzten Fenster geben dem Haus einen modernen Auftritt. Im Inneren setzt sich dieser Eindruck fort: helle Räume, gepflegte Oberflächen, Wände mit Malervlies und Laminatböden schaffen einen klaren, wohnlichen Rahmen; Die gehobene Ausstattung spricht für sich.

Das Erdgeschoss lebt von Offenheit und Alltagstauglichkeit. Die moderne, top ausgestattete Küche bildet dabei den Mittelpunkt. Sie wurde 2023 noch einmal umfassend modernisiert und umgebaut. Weiße Fronten, goldfarbene Griffe, eine helle Arbeitsfläche und die praktische Kochinsel geben der Küche eine elegante Ruhe. Von hier aus geht das Leben selbstverständlich weiter in die angrenzenden Wohnbereiche. Durch die hohen Fensterfronten wird der Garten mit einbezogen. Ein weiteres Zimmer, welches gut als Homeoffice nutzbar ist, und ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss zeigen die privaten Räume eine freundliche, persönliche Seite. Drei gut geschnittene Schlaf- oder Kinderzimmer, ein großes Bad für die ganze Familie und ein Ankleidebereich bieten viel Platz. Dank des weitläufigen Flurs mit beeindruckender Raumhöhe, strahlt das Obergeschoss eine besondere Helligkeit und Großzügigkeit aus.

Die Haustechnik gehört zu den stärksten Seiten dieses Einfamilienhauses. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für niedrige Betriebskosten, ergänzt durch eine Vollklimatisierung, die sogar die Garage einbezieht. Zwei Ladestationen für E-Autos sind vorhanden und für eine zukünftige PV-Anlage wurden bereits alle Vorbereitungen getroffen.
Die Hausautomation arbeitet über ein hochwertiges KNX-System mit Babtec Eibport und EnOcean Komponenten. Rollläden, Licht, Heizung, Bewässerung, Feuerstelle, Garage und Türen lassen sich komfortabel steuern; der Zugang erfolgt je nach Bereich per Fingerprint, Fernbedienung, Zahlencode, Chip, Karte oder Bluetooth. Die Beschattung richtet sich automatisiert nach dem Sonnenstand und umfasst auch die Terrasse. Bemerkenswert ist dabei die Unabhängigkeit des Systems: Es kann vollständig offline betrieben werden, lediglich die Sprachsteuerung ist dann eingeschränkt.

Das Grundstück umfasst ca. 1.068 m² und macht den Außenbereich zu einem echten Highlight. Hinter dem Haus öffnet sich eine große Rasenfläche mit überdachter Terrasse, Loungezone, Spielbereich und Pool mit Podest. Hier bietet sich das große Grundstück unter anderem als Kinderparadies mit viel Platz zum Rennen und Planschen an. Auf der Terrasse lassen sich lange, warme Sommerabende genießen.

Die vollautomatische Bewässerung, eine 5.000 Liter Zisterne, ein 26 Meter Tiefenbrunnen mit geprüfter Trinkwasserqualität sowie ein Rasenmähroboter halten dabei den Aufwand angenehm niedrig. Die große Doppelgarage fügt sich in das technische Gesamtbild ein und ist ebenfalls klimatisiert und als Partylocation wunderbar nutzbar, falls das Gartenfest ins Wasser fällt. Ein Haus, das modern denkt, sehr gepflegt ist und den Alltag mit bemerkenswerter Leichtigkeit trägt.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung...

Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Ausstattung und Details

* Rensch Haus aus 2017
* Garage in Ortbeton ebenfalls aus 2017
* Grundstück: 1.068 m²
* Luft-Wasser-Wärmepumpe mit sehr niedrigen Betriebskosten
* Vollklimatisierung, inkl. Garage
* Hochwertige Hausautomatisierung (KNX-System über Babtec Eibport + EnOcean Komponenten)
* Steuerung von Rollläden, Licht, Heizung, Bewässerung, Feuerstelle, Garage, Türen etc.
* Zugang über Fingerprint, Fernbedienung, Zahlencode, Chip, Karte und Bluetooth (je nach Zugangspunkt)
* Sonnenstandgeführte, automatisierte Beschattung inkl. Terrasse
* System komplett offline betreibbar (Sprachsteuerung dann eingeschränkt)
* Wände: Malervlies
* Böden: Laminat, Bäder und HWR gefliest
* Vollautomatische Bewässerung
* 5.000 l Zisterne
* 26 m Tiefenbrunnen mit geprüfter Trinkwasserqualität (eisenfrei, ideal z. B. für Pool)
* 2 E-Ladestationen für PKW
* Husqvarna Rasenmähroboter

Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

Alles zum Standort

Kefenrod besticht als idyllische, ländliche Gemeinde mit rund 2.600 Einwohnern durch seine ruhige und sichere Atmosphäre, die insbesondere Familien ein behagliches und vertrauensvolles Lebensumfeld bietet. Die überschaubare Größe des Ortes schafft eine enge Gemeinschaft, in der Nachbarschaft und Zusammenhalt gelebt werden. Trotz der ländlichen Prägung ist die Grundversorgung mit lokalen Praxen und Schulen gewährleistet, sodass der Alltag entspannt und gut organisiert gestaltet werden kann. Die naturnahe Lage lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und ermöglicht ein gesundes Aufwachsen in einer sicheren Umgebung.

Die unmittelbare Umgebung von Kefenrod bietet Familien eine besonders familienfreundliche Infrastruktur. Die Nähe zur Herzbergschule und mehreren Kindertagesstätten, die in nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind, gewährleistet kurze und sichere Wege für die Kleinsten. Für weiterführende Bildungsangebote stehen Schulen in benachbarten Orten zur Verfügung, die mit dem Auto gut erreichbar sind. Die ruhigen Wohngebiete und die zahlreichen Spielplätze sowie Sportmöglichkeiten wie der Basketballplatz und die Mehrzweckhalle schaffen ideale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung der gesamten Familie.

In puncto Versorgung und Freizeitgestaltung überzeugt Kefenrod durch eine gelungene Mischung aus praktischen Einkaufsmöglichkeiten und einladenden gastronomischen Angeboten. Der Netto Marken-Discount ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine unkomplizierte Nahversorgung. Für besondere Genussmomente laden gemütliche Restaurants und Cafés in der näheren Umgebung ein, die mit regionalen und frischen Produkten überzeugen. Die medizinische Grundversorgung ist durch nahegelegene Hausärzte und Zahnärzte gesichert, während Apotheken und weiterführende Kliniken in benachbarten Städten mit dem Auto gut erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegenen Bushaltestellen Schulstraße und Rathaus (jeweils in etwa drei bis sechs Minuten zu Fuß), erleichtert zudem die Mobilität innerhalb der Region.

Für Familien, die Wert auf eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe, sicherer Nachbarschaft und einer gut strukturierten Infrastruktur legen, stellt Kefenrod einen idealen Wohnort dar. Hier finden Kinder einen geschützten Raum zum Aufwachsen, während Eltern die Vorzüge einer entspannten und zugleich gut angebundenen Gemeinde genießen können – ein Ort, an dem sich Zukunft sicher und geborgen gestalten lässt.

Objektnummer: 26297024 - 63699 Kefenrod

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: 26297024 - 63699 Kefenrod

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