Schwalmtal

Exklusives Architektenhaus – Zeitlose & naturnahe Eleganz trifft auf höchsten Wohnkomfort

Objektnummer: 26332009



KAUFPREIS: 879.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 292 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 3105 m^2

Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

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

Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Auf einen Blick

Objektnummer	26332009
Wohnfläche	ca. 292 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	879.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	18.05.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	25.86 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

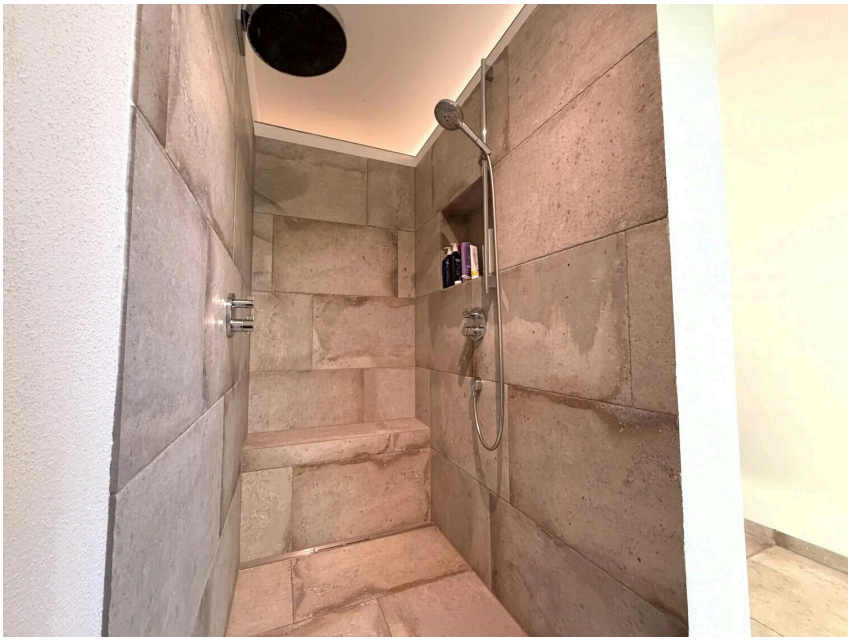
Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Ein erster Eindruck

Moderne Architektur, hochwertige Materialien, ein durchdachter Grundriss und ein außergewöhnliches Wohngefühl - ein Zuhause voller Licht, Ruhe und Lebensqualität.

Schon bei der Ankunft entfaltet die moderne Holzfassade ihre besondere Wirkung: klar, warm und harmonisch eingebettet in die umliegende Natur. Die ruhige Lage, der unverbaubare Blick über die Grünflächen und die offene Architektur schaffen sofort ein Gefühl von Freiheit und Geborgenheit zugleich.

Auf ca. 292 m² Wohn- und Nutzfläche verbindet dieses 2023 errichtete Architektenhaus modernes Design mit echter Wohnlichkeit. Große Fensterfronten schaffen Tageslicht für jeden Raum und lassen Innen- und Außenbereich beinahe miteinander verschmelzen. Die hochwertige massive Bauweise, natürliche Materialien und die großzügige Deckenhöhe von ca. 2,70 m verleihen der gesamten Immobilie eine besondere Ruhe und Großzügigkeit.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich – ein Ort für gemeinsame Abende, lange Gespräche mit Freunden und Familienmomente, die bleiben. Die hochwertige Küche mit zentraler Kochinsel wird ergänzt durch eine separate Back-Kitchen mit eigenem Außenzugang – perfekt durchdacht für den Alltag und besondere Anlässe zugleich. Von hier öffnet sich der Blick auf die große Terrasse und in den weitläufigen Garten. Die Natur wird Teil des Wohnens. Kinder spielen frei im Grünen, während die Abendsonne die Holzfassade in warmes Licht taucht. Die besondere Lage vermittelt ein Gefühl von Rückzug, Ruhe und Freiheit.

Das separate Wohnzimmer schafft mit seinem zweiseitigen Kaminofen eine behagliche Atmosphäre – und sorgt sowohl im Wohnzimmer als auch im angrenzenden Essbereich für wohlige Wärme und stimmungsvolle Abende. Besonders gelungen ist auch der private Elternbereich im Erdgeschoss mit eigenem Schlafzimmer, Ankleide und stilvollem Duschbad. Ein Rückzugsort innerhalb des Hauses – ruhig, klar und hochwertig gestaltet.

Im Obergeschoss eröffnen sechs flexibel nutzbare Zimmer zahlreiche Möglichkeiten für Familie, Arbeiten oder Gäste. Durch bereits vorbereitete Elektroinstallationen und eine separat verlegte Fußbodenheizung kann eines der großen Zimmer bei Bedarf unkompliziert geteilt werden. So wächst das Haus mit den Bedürfnissen seiner Bewohner und bietet maximale Flexibilität.
Der Dachboden erstreckt sich über die gesamte Geschossfläche und bietet somit ausreichend Stauraum.

Auch technisch steht dieses Zuhause für modernes und nachhaltiges Wohnen:

Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und Glasfaseranschluss verbinden Energieeffizienz mit zeitgemäßem Komfort.

Jedes Detail dieses Hauses wurde mit Blick auf Qualität, Funktionalität und Atmosphäre geplant. Die massive Holztreppe, die hochwertigen Massivholz-Innentüren, die großzügigen Sichtachsen und die warmen Materialien schaffen ein Zuhause mit Charakter – modern, hochwertig und zugleich außergewöhnlich wohnlich.

Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Ausstattung und Details

OBJEKT & BAUWEISE
- Baujahr 2023
- Massive Bauweise mit vollständig massiven Innenwänden
- Zwei Vollgeschosse & Dachboden
- Ca. 292 m² Wohn- und Nutzfläche
- Großzügige Raumgestaltung mit 2,70 m Deckenhöhe
- Holzfassade mit moderner Optik
- Barrierefreier Zugang zum Haus & barrierefreies Erdgeschoss
- Alle Räume verputzt
- Gedämmte letzte Geschossdecke und gedämmtes Dach

ENERGIE & TECHNIK
- 12 kW Photovoltaikanlage mit Speicher (2× 5kWh)
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Zweiseitiger Kaminofen (Holz)
- 3-fach verglaste Fenster mit Fliegengittern & abschließbaren Fenstergriffen
- Elektrische Rollläden
- Glasfaseranschluss
- CAT7-Verkabelung
- Professionelles Kameraüberwachungssystem

WOHNEN & AUSSTATTUNG
- Hochwertige Einbauküche mit zusätzlicher Back-Kitchen
- Massive Holztreppe und hochwertige Massivholz-Innentüren
- Vollholz-Fußleisten mit großzügigem Profil
- Separater Hauswirtschafts- und Technikraum
- Ein Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Ein weiteres Badezimmer mit Dusche
- Hochwertige Unterputz-Armaturen (Hansgrohe) inkl. Regendusche & Sitzbank in der Dusche
- Zwei zusätzliche Gäste-WCs
- Separater Elternbereich im Erdgeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad
- Großzügiger & funktionaler Eingangsbereich mit Sauberlaufsystem

FLEXIBILITÄT & FAMILIENFREUNDLICHKEIT
- Großes Kinderzimmer im Obergeschoss mit vorbereiteter Teilungsmöglichkeit (Elektroinstallationen, Türöffnung und Fußbodenheizung hierfür bereits verlegt/vorgesehen)
- Durchdacht geplantes Erdgeschoss mit funktionalen Sichtachsen & kurzen Wegen - Kinder können im Garten spielen und bleiben von den Wohnbereichen aus stets im Blick

AUSSENBEREICH & INFRASTRUKTUR
- Große Terrasse mit TV- und Internetanschluss

- Unverbaubarer Blick ins Grüne vor und hinter dem Haus
- Ausreichend Platz für mehrere KFZ-Stellplätze
- Gartenhaus mit Strom, Starkstrom, Datenkabel, Beleuchtung und Steckdosen
- Gartenhaus über Leerrohre mit dem Haupthaus verbunden
- Vorbereitung für E-Auto-Ladestation und Überwachungskameras vorhanden
- Leerrohre bis zur Hofeinfahrt auf beiden Seiten verlegt (Vorbereitung für zusätzliche Außenbeleuchtung oder elektrisches Tor)
- Zahlreiche Außensteckdosen und Außenleuchten an der Hausfassade
- Zisterne (optimal für Gartenbewässerung)
- Zwei Außenzapfstellen

Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in 36318 Schwalmtal. Die Umgebung zeichnet sich durch ein angenehmes und diskretes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre sowie geringer Verkehrsbelastung aus. Die lockere Bebauung und die unmittelbare Nähe zu Wiesen und Wäldern schaffen eine besondere Wohnqualität für alle, die Ruhe und Erholung im Alltag schätzen.

Trotz der idyllischen Lage sind die Städte Alsfeld und Lauterbach in kurzer Fahrzeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Gemeinde Schwalmtal im Vogelsbergkreis – eine Region im Herzen Hessens, die für ihre hohe Lebensqualität und ihre reizvolle Mittelgebirgslandschaft bekannt ist. Sanfte Hügel, weitläufige Wälder und naturnahe Landschaften prägen das Umfeld und bieten ideale Voraussetzungen für Erholung und aktive Freizeitgestaltung.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturpark Vulkanregion Vogelsberg, Europas größtem erloschenen Vulkanmassiv. Zahlreiche Wander- und Radwege, malerische Aussichtspunkte, Seen sowie charmante Fachwerkorte machen die Region zu einem attraktiven Wohn- und Erholungsstandort mit hohem Freizeitwert.
Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die Städte Gießen, Fulda, Kassel und Frankfurt am Main.

Objektnummer: 26332009 - 36318 Schwalmtal

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: 26332009 - 36318 Schwalmtal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Svenja Heyn

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)
Tel.: +49 6633 – 91 12 845
E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com