Gedern

# DIESES HAUS HAT EIN ARCHITEKT FÜR SICH GEPLANT, DER DIESE GEGEND KENNT

***??????? ????????: 25297006***

**???? ??????: 497.000 EUR • ?????????: ca. 198 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.240 m²**

**??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25297006 |
| ????????? | ca. 198 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1985 |
| ????? ?????????? | 4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 497.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2024 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 69 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 15.06.2026 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 118.00 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2022 |

**??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern

# ?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

## Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen

**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.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*
buedingen@von-poll.com

*www.von-poll.com*

**??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern**

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BAD ORB

Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:

NCL-Stiftung
Für eine Zukunft ohne Kinderdemenz

Stiftung KinderHerz
Mit dem Herzen handeln!

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BÜDINGEN (BAD ORB)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

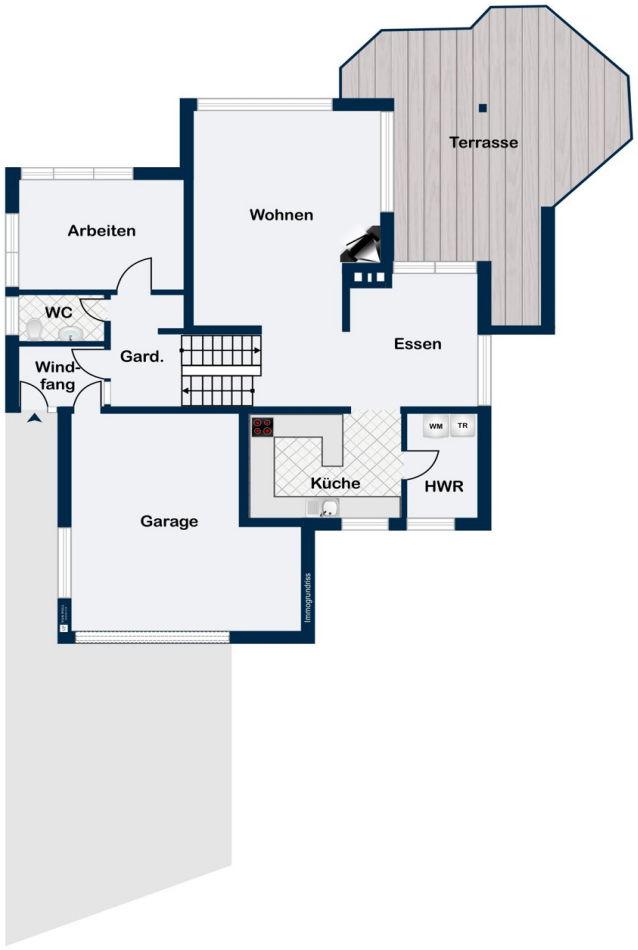
T.: 06052 - 60 598 0

www.von-poll.com

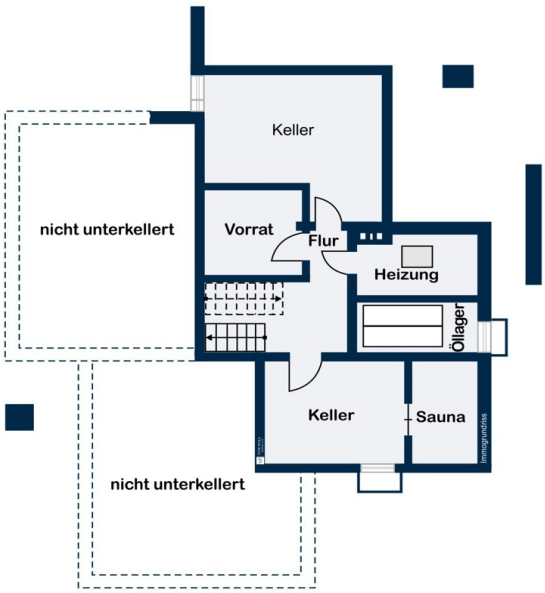
## ??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern

# ??????

Dachgeschoss




Erdgeschoss




**Kellergeschoss**

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern**

# ??? ????? ????????

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus, das im Jahr 1985 in massiver Bauweise errichtet wurde und durch zahlreiche Renovierungen und Modernisierungen besticht. Das gepflegte Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.240 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 198 m², verteilt auf 5 helle Zimmer.

Das Haus wurde kontinuierlich instand gehalten und modernisiert: Die Heizungsanlage ist im Jahr 2023 erneuert worden, der Öltank wurde bereits 2015 ausgetauscht. Im Jahr 2022 erfolgten der Außenanstrich, die Terrassenüberdachung sowie die Installation eines neuen WLANs, was die Wohnqualität deutlich erhöht. Für zusätzlichen Komfort sorgt das im Jahr 2019 neu gestaltete Badezimmer im Dachgeschoss. Der Balkon wurde im Jahr 2024 mit einem hochwertigen Balkonkraftwerk ausgestattet. Die Einbauküche von Poggenpohl, die im Haus verbleibt, ist ein echtes Highlight – bis auf Kühlschrank und Geschirrspülmaschine sind alle Geräte im Kaufpreis enthalten. Das Haus verfügt über zwei Badezimmer: eines mit Dusche sowie ein weiteres mit Dusche und Badewanne, ideal für Familien und Gäste.

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. Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet hochwertige Ausstattung mit einer attraktiven Lage in Gedern – perfekt für Familien, die Wert auf Qualität, Raum und eine schöne Umgebung legen.

Wenn das nach Ihrem neuen Zuhause klingt, laden wir Sie gerne ein, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren

**??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern**

# ????????????? ??? ???????

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

**??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**??????? ????????: 25297006 - 63688 Gedern**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:


Wolfram Hundeshagen

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


*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com