

Mücke / Sellnrod

# Dem Sommer entgegen - Einfamilienhaus im Grünen

**CODICE OGGETTO: 25332012**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.240 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

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

CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25332012
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	105.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.08.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## La proprietà



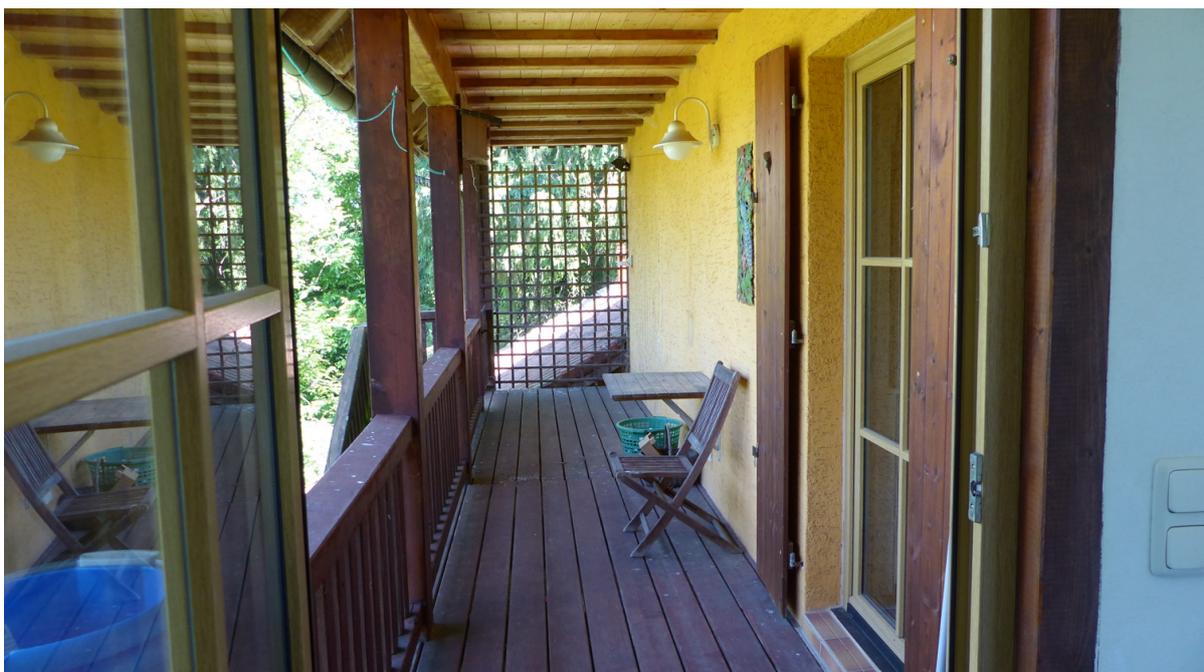
CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod

## La proprietà



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**06633 - 91 12 845**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod**

## Una prima impressione

Pure Natur, das findet man hier in diesem gepflegten Einfamilienhaus, mit ausreichend Platz für die ganze Familien. Die Immobilie umfasst fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer, ideal für alle, die Wert auf Freiraum und Komfort legen. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche haben Sie viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien. Der angelegte Garten ist ein Highlight und lädt zum Verweilen oder zu geselligen Zusammenkünften im Grünen ein. Das Haus verfügt über eine moderne Zentralheizung und eine Photovoltaikanlage die effiziente und kostengünstig ist. Ein besonderer Pluspunkt der Immobilie ist der großzügige Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit unvergessliche Momente beschert. Hier können Sie die Sonne genießen, ohne auf den Schutz eines Daches verzichten zu müssen. Ein weiteres Highlight sind die nostalgischen Türen, die das Haus zu einem Unikat mit unverwechselbarem Flair machen, die Eingangstür ist sogar aus dem 18. Jahrhundert. Einen Lieblingsplatz findet man auch in der Küche, von dort Blickt man durch große Fenster direkt ins weite Grün. In der Raumaufteilung finden Sie die perfekte Symbiose aus Funktionalität und Gemütlichkeit. Die fünf Schlafzimmer verteilen sich auf drei Etagen und bieten sowohl Rückzugsorte als auch Platz für Kreativität und Individualität. Die drei Badezimmer sind praktisch aufgeteilt und bieten sowohl Dusch- als auch Bademöglichkeiten. Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch ihre Nähe zum Feldrand, wenige Nachbarn, was neben der Nähe zur Natur auch für ein angenehmes Wohnumfeld sorgt. Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten sind hier nahezu direkt vor der Haustür möglich. Trotz dieser naturnahen Lage ist die Anbindung an das städtische Leben in ausreichendem Maße gegeben, sodass auch der tägliche Einkauf oder der Weg zur Schule und Arbeit gut erreichbar sind. Ein nennenswerter Aspekt ist die Doppelgarage, die ausreichend Platz und Schutz für zwei Fahrzeuge bietet, ein angrenzender Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Diese Immobilie bietet ein solides Zuhause für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem Ort sind, der sowohl Raum für Entspannung als auch für Aktivitäten bietet. Die geschmackvolle Bauweise sowie die gepflegte Substanz des Hauses ermöglichen es den neuen Eigentümern, stressfrei einzuziehen und sich sofort wohlfühlen zu können. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich selbst einen Eindruck von diesem attraktiven Angebot zu verschaffen.

**CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod**

## Dettagli dei servizi

- Photovoltaikanlage in 2023 installiert
- 8000 Liter Zisterne (renoviert in 2022) zur Bewässerung des Gartens und auch als WC-Spülung möglich
- Schließanlage
- 12x22 Meter ein ehemaliger Reitzplatz, der wieder reaktiviert werden kann
- Im Erdgeschoss ist es möglich, eine Einliegerwohnung zu integrieren
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Gas-Brennwert-Kessel aus 2013, Gebläse und Ausdehnungsgefäß in 2024 erneuert, Wasserspeicher aus 2019
- Die Fußbodenheizung wurde 2007 durch Flachheizkörper ersetzt, kann aber wieder in Betrieb genommen werden und an die Photovoltaikanlage angeschlossen werden.
- Doppelgarage mit elektrischen Toren
- Flüssiggas Erdtank im Garten

**CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod**

## Tutto sulla posizione

Im westlichen Teil des Vogelsbergkreises liegt die Gemeinde Mücke, die sich in die Ortsteile Atzenhain, Bernsfeld, Flensungen, Groß-Eichen, Höckersdorf, Ilsdorf, Merlau, Nieder-Ohmen, Ober-Ohmen, Ruppertenrod, Sellnrod und Wettsaasen unterteilt. Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt rund 9.500. Neben einem gut ausgebauten Rad- und Wanderwegenetz verfügt die Gemeinde über ein Hallenbad mit Sauna, ein Schloss und ein Dorfmuseum. In der Gemeinde sind sieben Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie zwei Grundschulen und zwei Gesamtschulen angesiedelt. Den größten Teil des täglichen Bedarfs können die Einwohner vor Ort decken. Lebensmittel- und Getränkemärkte, Metzgereien und Bäckereien sowie Ärzte, Apotheken und Banken sind im Ort niedergelassen. Die Gemeinde Mücke verfügt durch die Autobahnanschlussstelle Homberg (Ohm) zur A5 und die durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße B49 über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Darüber hinaus ist Mücke nicht nur an das ÖPNV-Netz angeschlossen, sondern besitzt außerdem innerhalb der Ortsteile zwei Haltepunkte der Vogelsbergbahn.

**CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25332012 - 35325 Mücke / Sellnrod**

## Partner di contatto

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

Yvonne Guth

---

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: +49 6633 - 91 12 845

E-Mail: [vogelsbergkreis@von-poll.com](mailto:vogelsbergkreis@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)