

Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

# Lebens Raum - Einfamilienhaus mit ELW

????????? ??????????: 25332014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 492.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ???? : 735 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

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

???????? ??????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

?? ??? ??????

???????? ??????????	25332014	????? ???????	492.000 EUR
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	5	????? ??????????????	2013
????????	3	??????	???????, ??????, ???????????????? ????????
????? ?????????????	1991		
????? ?????????????	2 x ????????????		
	????? ?????????????,		
	1 x ???????		

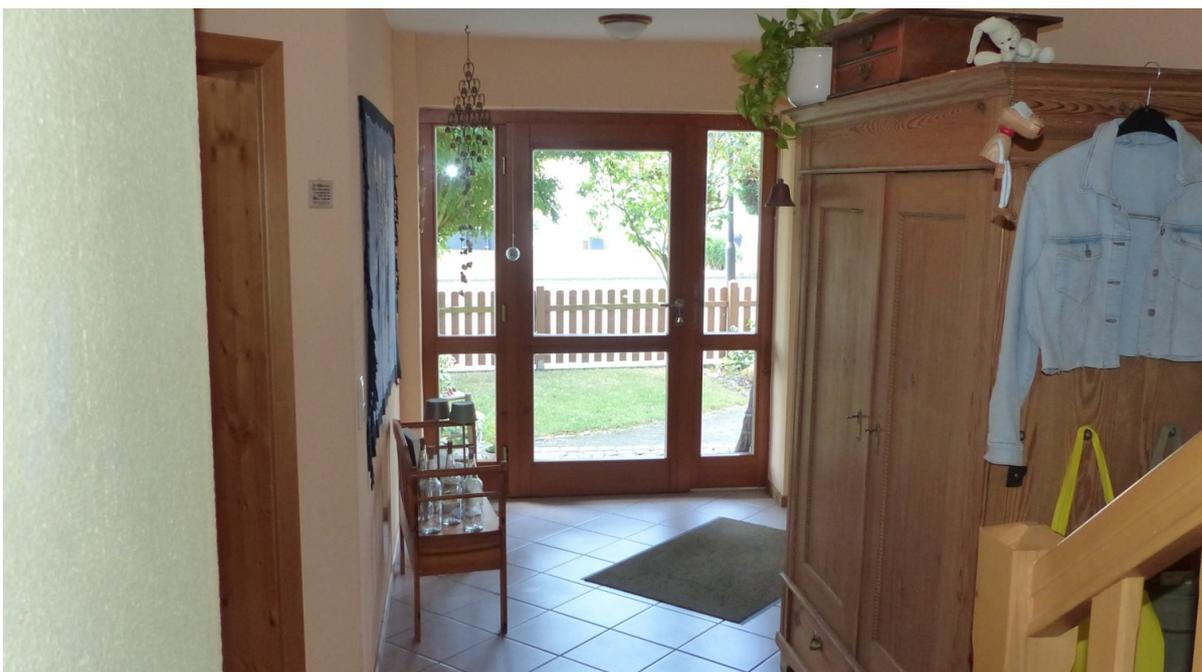
???????? ??????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????	40.21 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	28.07.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	A
????? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	
		????? ??????????????	1991
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

?? ?????????



???????? ??????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

?? ?????????



??????? ???????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

?? ????????



???????? ??????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

?? ?????????



???????? ??????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

?? ????????



???????? ??????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

?? ?????????



???????? ??????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

?? ?????????



??????? ????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

??????? ???????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

??? ?????? ???????????

Willkommen in diesem außergewöhnlichen Haus, das durch seine biologische Bausubstanz und moderne Bauweise begeistert. Die Immobilie bietet eine angenehme Wohnatmosphäre, sodass sie für alle Generationen geeignet ist. Die hellen hohen Räume sind lichtdurchflutet und verleihen dem gesamten Haus einen besonderen Zauber. Die Naturmaterialien wie Holzdielen und Türen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen zeitgemäßem Design und wohnlichem Charme - ein Schmuckstück ist hier im Jahr 1991 entstanden.

In diesem Haus ist alles durchdacht, ausgesuchte Materialien und maßgeschneiderte Einbauten unterstreichen den Wohlfühlfaktor. Egal ob im sehr großzügigen Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten oder der angrenzenden Küche mit kleiner Sitzecke und atemberaubenden Weitblick - hier fühlt man sich sofort zu Hause. Die Raumgestaltung sorgt für ein großzügiges Raumgefühl, das gleichzeitig ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Genießen Sie das Leben in einem Haus, das nicht nur durch seine ruhige Lage, dem wundervollen Weitblick und dem durchdachten Raumkonzept zu einem echten Wohntraum wird. Ein idealer Ort für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und Stil legen!

Alle Details sind sorgfältig aufeinander abgestimmt, hier wurde nichts dem Zufall überlassen. Jeder Raum steht für Behaglichkeit und Wohlfühlfaktor. Drei Bäder bieten auf zwei Ebenen erstklassige Sanitäranlagen, mit ihrem zeitlosen Design und der hervorragenden Verarbeitung sorgen sie für eine angenehme Ausstrahlung.

Die Technik des Hauses lässt ebenfalls keine Wünsche offen: Eine Solarthermie auf dem Dach bietet den Komfort im Sommer komplett die Heizungsanlage in den Urlaub zu schicken. Ein Anschluss für einen Kamin ist bereits vorhanden und kann so in kalten Wintermonaten für ein aufregendes knistern sorgen. In Kombination mit der energieeffizienten Ausstattung ist das Haus sowohl umweltfreundlich als auch kostensparend.

Das Grundstück hat mit 735 qm eine gute Größe und bietet Platz für die ganze Familie. Die Außenanlage wurde mit viel Liebe angelegt und besticht mit einem angewachsenen Baumbestand sowie einem Bachlauf, der einem das Gefühl von Urlaub ganz nahe bringt.

???????? ??????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

????????????????? ??? ???? ?????

- Solarthermie/Warmwasser (2005)
- 3 Badezimmer
- hauptsächlich Dreifachverglasung (2013)
- elektrisches Garagentor
- Untergeschoss massiv gemauert
- Erdgeschoss Rensch-Haus in Holzrahmenbauweise

??????? ???????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

??? ??? ??? ???????????

Das überregionale Straßennetz ist über die ca. 10 km entfernte Anschlussstelle "Homberg (Ohm)" A 5 (Kassel - Frankfurt) erreichbar. Die Fahrzeit in das Rhein-Main-Gebiet beträgt etwa 1 Stunde. Aktuell ist die A 49 fertiggestellt, dies ist eine Ausweichstrecke und Bindeglied zwischen der A 5 und Kassel.

Im westlichen Teil des Vogelsbergkreises liegt die Stadt Homberg Ohm, die sich in die Ortsteile Appenrod, Bleidenrod, Büßfeld, Dannenrod, Deckenbach, Erbenhausen, Gontershausen, Haarhausen, Höingen, Homberg, Maulbach, Nieder-Ofleiden, Ober-Ofleiden, Schadenbach und Wäldershausen unterteilt. Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt 7.413.

Die Stadt verfügt über fünf Kinderbetreuungseinrichtungen sowie eine Gesamtschule. Das Angebot an Freizeiteinrichtungen ist vielfältig und wird durch das Homberger Schloss sowie weitere historischen Bauwerke abgerundet.

Den größten Teil des täglichen Bedarfs können die Einwohner vor Ort decken. Ärzte, Apotheken, Banken sowie mehrere Nahversorger sind in der Gemeinde zu finden. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnanschlussstelle A5, A 49 sowie die Bundesstraße B62 gewährleistet. Darüber hinaus ist die Stadt an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

???????? ??????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 40.21 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 25332014 - 35315 Homberg (Ohm) / Ober-Ofleiden

????????????? ??????????????????

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

Yvonne Guth

---

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: +49 6633 - 91 12 845

E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

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

---

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