

# Exposé

## Einfamilienhaus in Frankenberg

**Moderne Stadtvilla in Einzellage mit Weitsicht -nur 25 Minuten von Marburg**



Objekt-Nr. **OM-311553**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **739.000 €**

35066 Frankenberg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.342,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	238,59 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Herzstück des Hauses ist sein offener, moderner Grundriss, der nicht nur für eine fließende Raumgestaltung sorgt, sondern auch die Kommunikation und Interaktion innerhalb des Hauses fördert. Durch die kluge Anordnung der Wohnbereiche entsteht eine Atmosphäre, die sowohl für gesellige Anlässe als auch für ruhige Momente der Entspannung ideal ist.

Die Architektur des Hauses wird durch große, bodentiefe Fenster, die eine Fülle von natürlichem Licht hereinlassen und die Innenräume hell und einladend gestalten. Diese Räume bieten nicht nur einen tollen Ausblick, sondern schaffen auch eine warme, positive Atmosphäre, die das Wohlbefinden der Bewohner täglich steigert.

Objektart: Einfamilienhaus (freistehend)

Standort: Frankenberg/Eder

Kaufpreis: 739.000,- €

Wohnfläche: 238,59 m<sup>2</sup>

Grundstück: 1.342 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer mit Balkon: 4

Gästezimmer: 1

Arbeitszimmer mit Terrasse: 1

Bäder: 3

Große Wohnküche: 1

Kalfire Design Gaskamin: 1

Hauswirtschaftsraum: 1

Wohngalerie: 1

Speicher: 1

Große umlaufende Terrasse: 1

Doppelgarage: 1

Viessmann Wärmepumpe: 1

Viessmann Solar-Flachkollektoren: 2

Fußbodenheizung: im gesamten Haus

Glasfaseranschluss: 1

Baujahr: 2015

Energieausweis: A (Endenergiebedarf)

Das Haus ist in einem neuwertigem Zustand und top gepflegt. Eine Renovierung ist vor einem Umzug nicht notwendig (maximal Farbe für den persönlichen Geschmack). Der sehr große Garten ist ein Paradies für Kinder, aber auch für Erwachsene und Hobbygärtner. Ein Sundowner auf Terrasse ist durch den Weitblick atemberaubend.

## Ausstattung

Nachdem man das Haus durch die moderne Hörmann Eingangstür betreten hat, fällt einem sofort der lichtdurchflutete großzügige Flur mit Empore auf. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer Fliese in Holzdielenoptik ausgestattet.

Eine praktische Garderobe lässt Jacken unauffällig verschwinden. Das Gästezimmer liegt direkt neben dem Gäste-WC, welches auch mit einer Dusche ausgestattet ist. Im Hauswirtschaftsraum findet sich die moderne Viessmann Wärmepumpe. Hier ist auch genügend Platz für Waschmaschine, Trockner und Bügelbrett. Das helle Arbeitszimmer könnte auch als Fitnessraum genutzt werden.

Das Herzstück ist der offene Wohn-/Essbereich mit moderner Küche (kann auf Wunsch übernommen werden) und angeschlossener Speisekammer. Durch jedes Zimmer kann man den großzügigen Garten und die Terrassen betreten. Durch Terrassen an der Süd- und Westlage ist den ganzen Tag Sonne garantiert. Die zweite Gartenebene kann ideal für einen Aufstellpool oder Spielgeräte genutzt werden.

Im Obergeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer mit on Suite Bad, die 3 Kinderzimmer, 1 Kinderbad und die Wohngalerie. Das gesamte Obergeschoss (bis auf die Bäder) ist mit Eiche Echtholzdielen ausgestattet. Das Elternzimmer ist mit einem Raumplus Einbauschränk ausgestattet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Eine Hausübergabe kann 2025 im Quartal 1 oder 2 erfolgen. Next125-Küche und Biohort Gartenhaus kann auf Verhandlungsbasis übernommen werden.

## Lage

Insgesamt bietet das Haus alles für die moderne Familie. Vom Arbeitszimmer (Glasfaseranschluss - Ideal für Home Office) bis hin zur großzügigen Wohnküche - alles ist durchdacht und lichtdurchflutet. Von der Terrasse offenbart sich ein atemberaubender Weitblick bis ins malerische Sauerland. Die Bewohner genießen hier eine seltene Verbindung zur Natur, die täglich neue Perspektiven und ein Gefühl von Freiheit schenkt. Vom Frankenger Stadtteil Willersdorf sind Sie in maximal 10 Minuten in der Innenstadt. Die Universitätsstadt Marburg ist in ca. 25 Minuten zu erreichen.

Der Standort ist der perfekte und zentrale Ausgangspunkt für Ausflüge in die Region - ob Edersee, das Kellerwald Nationalpark Zentrum, Marburg, Kassel, Winterberg und Willigen - Sie leben im Grünen und können in kurzer Zeit die meisten Sehenswürdigkeiten der Region erreichen.

Der Frankenger Stadtteil Willersdorf ist ruhig gelegen und dennoch zentral. Eine Bushaltestelle ist ca. 300 Meter Luftlinie entfernt. Ein Kinderspielplatz und Sportplatz in ca. 400 Meter zu erreichen. Die Nachbarschaft ist herzlich und der perfekte Ort für Familien, Naturliebhaber oder auch für das Arbeiten im Home Office (durch die blitzschnelle Internetverbindung).

**Infrastruktur:**

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Kinderbad mit Dusche und Wanne

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essecke



Essecke

# Exposé - Galerie



Blick Wohn- Essbereich



Next 125 Küche

# Exposé - Galerie



Next 125 Küche



Aufgang Empore



# Exposé - Galerie



Keuco ED 11 Waschtisch Elternb



Elternbad

# Exposé - Galerie



Elternbad



Abgang vom OG ins EG

# Exposé - Galerie



Front Ansicht



Südansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Sonnenuntergang auf Terrasse

# Exposé - Galerie

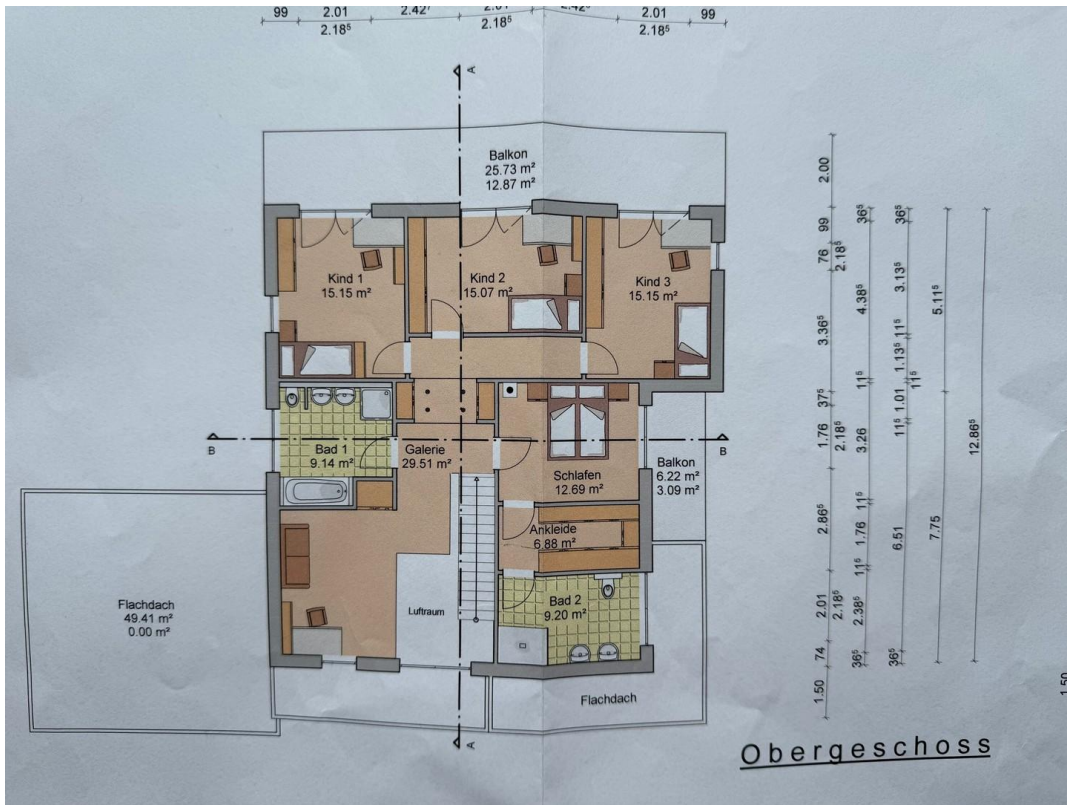


Westseite im Winter

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG