

Exposé

Einfamilienhaus in Kalbach

Wohntraum im italienischen Stil in der Rhön



Objekt-Nr. **OM-320173**

Einfamilienhaus

Verkauf: **881.000 €**

Ansprechpartner:
M. Assmann

36148 Kalbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahmedatum	15.03.2025
Grundstücksfläche	1.531,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	303,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	51,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier könnte ihr neues Zuhause sein.

Das Haus vereint modernen Luxus mit durchdachter Funktionalität. Auf einem Grundstück von 1.531 qm in Südhanglage erstreckt sich diese beeindruckende Immobilie über zwei lichtdurchflutete Etagen und bietet Ihnen eine Wohnfläche von 303,49 qm.

Betreten Sie ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre im südländischen Stil und der einzigartigen Raumgestaltung verzaubern. Vom Balkon aus hat man einen traumhaften Blick in Richtung Kinzigtal. Ein großer Specksteinofen mit Backfach wärmt im Winter den großzügigen Wohn- und Esszimmerbereich.

Die große, schöne und von Pflanzen umgebene Terrasse lädt im Sommer zu Partys und geselligen Abenden mit Freunden bei einem Glas Rotwein ein.

Den liebevoll gestalteten Garten kann man jederzeit für Bewegung, Erholung und zum Verweilen nutzen. Das gesamte Haus, sowie der Garten, sind komplett barrierefrei zu erreichen.

Die große Doppelgarage mit Sektionaltoren ist voll unterkellert. Der Kellerraum bietet Platz für eine Werkstatt, für Gartengeräte, einer Außentoilette und einen Wasseranschluss. Weiterhin befindet sich in diesem Bereich eine Art Carport als Unterstand für einen Rasenmähertraktor, Fahrräder und einen Hundezwinger. Über eine separate Ab-/Zufahrt kann man auch den Garten bequem mit einem Fahrzeug erreichen. Auf dem Grundstück befinden sich weitere KFZ-Stellplätze.

Die technische Ausstattung des gesamten Gebäudes besteht aus: einem Heizsystem mit Erdwärme und Fußbodenheizung, einem Regenmanager für die große Zisterne, einer etagenübergreifenden Netzwerkverteilung, 8 Antennenanschlüssen, sowie den elektrischen Rollläden mit integriertem Insektenschutz.

Eine 25 cm starke Betondecke mit einer zusätzlichen doppelten Isolierung trennt den Dachboden von den Wohnräumen.

Das gesamte Grundstück ist von Zäunen gesichert, mit Toren versehen und mit Grünstauden/Heckenpflanzen als Sichtschutz bewachsen. Ein kleiner Teich mit Bachlauf bietet zusätzlich einen idyllischen Platz zum Verweilen.

Die Wohnlage ist optimal. Innerhalb weniger Minuten gelangt man auf die A66, die A7 sowie auch zum Bahnhof. Fulda ist in 20 Minuten und Frankfurt in 45 Minuten erreichbar.

Ausstattung

Das einzigartige und großzügige Einfamilienhaus mit 9 Zimmern, 2 Küchen, 2 Bädern, 2 Gäste-WC und 3 Kellerräumen bietet höchsten Wohnkomfort. Über das Wohnzimmer und die Küche mit Essecke gelangt man auf den großen Balkon mit einem direkten Zugang zum Garten. Über den großzügigen Flur gelangt man in alle Wohnbereiche sowie in den Schlaftrakt. Das Bad im Erdgeschoss verfügt unter anderem über eine Badewanne mit Sternenhimmel und Panoramablick sowie eine großzügige Dusche. Über die Innentreppe kommt man in das Souterrain mit weiteren Wohn- und Schlafräumen, einem weiteren großzügigem Badezimmer mit einer Dusche sowie der Sommerküche, der Terrasse, einer Gästetoilette und den Kellerräumen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Herzlich willkommen in Kalbach, einem Ort zwischen Kinzigtal und der Rhön.

Verkehrsanbindung

Durch die sehr gute Anbindung an die Autobahnen A66 + A7 sowie das Schienennetz der DB, kommen Sie von hier schnell in die Metropolregion rund um Frankfurt sowie die Städte Hanau,

Gelnhausen und Fulda.

Unmittelbare Umgebung

In der Gemeinde finden Sie alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. In unmittelbarer Nähe haben Sie einen Kindergarten.

Die Grundschule und eine weiterführende Schule sind bequem mit dem Bus erreichbar.

Die Gemeinde bietet ein vielfältiges Angebot an Vereinen.

Die Umgebung eignet sich perfekt für tägliche Spaziergänge oder Joggingrunden.

Entfernungen

Therme Bad Soden Salmünster 34 KM

Therme Sieben Welten, Fulda 20 KM

Schlosstheater Fulda 19 KM

Dom zu Fulda 20 KM

Wasserkuppe „Berg der Flieger“ 32 KM

3 Golfplätze in der näheren Umgebung

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Blick in Richtung Süden



Blick aus Süd-Ost

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Teich



Treppenaufgang Haus/Garage



Doppelgarage

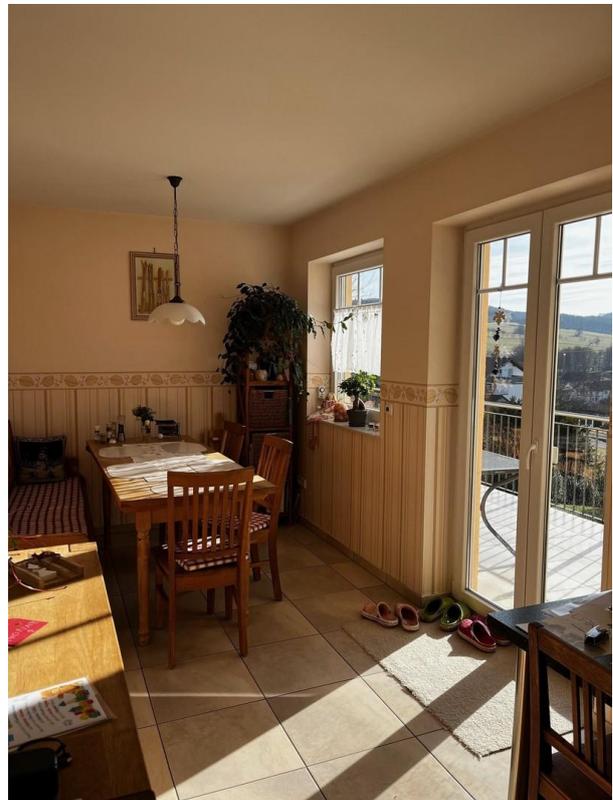
Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Specksteinofen



Esszimmer



Essecke in der Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Gäste WC EG