

# Exposé

## Stadthaus in Langenselbold

### Neuwertige Luxus Stadtvilla mit Doppelgarage in Langenselbold



Objekt-Nr. **OM-328546**

**Stadthaus**

Verkauf: **930.000 €**

63505 Langenselbold  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	481,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

KEINE MAKLERPROVISION!!!

Anfragen von Immobilienmaklern, werden nicht beantwortet!!!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese beeindruckende neuwertige Stadtvilla wird Sie mit der Luxusausstattung begeistern.

Es erstreckt sich über zwei großzügige Etagen und bietet über 100m<sup>2</sup> Nutzfläche und insgesamt 170m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf das Erdgeschoss mit einem Gästebad mit begehrter Dusche, einer Garderobe, einem großen Wasch- und Heizraum, einem großzügigen, offengehaltenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

Im Obergeschoss befindet sich 1 Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und begehrtem Kleiderschrank und 2 Kinderzimmer mit einem Badezimmer zwischen den Kinderzimmern. Jedes Zimmer verfügt über eine individuell steuerbare Fußbodenheizung, um Ihnen höchsten Komfort zu bieten. Zusätzlich sind elektrische Rollläden in jedem Zimmer vorhanden, die Ihre Privatsphäre und Lichtverhältnisse nach Wunsch regulieren. Die moderne Luftwärmepumpe sorgt für eine nachhaltige und effiziente Beheizung des Hauses.

Das Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 481m<sup>2</sup>. Die überdachte Terrasse und der schön angelegte Garten laden zu entspannten Stunden im Freien ein - alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen.

Ab sofort steht Ihnen diese Traumvilla zur Verfügung. Die Lage in Langenselbold bietet nicht nur eine gute Anbindung an die Autobahn, sondern auch eine angenehme Wohngegend für Ihre Familie.

## Ausstattung

Im kompletten Haus wurden hochwertige Materialien verbaut.

Die hochwertige Flügelüberdeckende 3-fach verglaste Thermo-Aluminium Eingangstür ist mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welche sich über eine Videotürsprechanlage öffnen lässt.

Die 3-fach verglasten Fenster, lassen sich in jedem Raum mit elektrisch angetriebenen Aluminium Rollläden auf Wunsch zeitgesteuert öffnen und schließen.

Im gesamten Haus sind die Fußböden mit einem hochwertigen Feinsteinzeug belegt und werden über eine Fußbodenheizung mit einer Luftwärmepumpe beheizt.

Die Raumtemperatur lässt sich in den einzelnen Räumen über Touchregler steuern.

Im gesamten Haus sind LED Einbauleuchten verbaut.

In allen 3 Bädern sind begehbare Regenduschen und zusätzlich Handbrausen.

Durch die großen Fenster im Wohnbereich mit Ausgang auf die große überdachte Terrasse, gelangt man in den sehr schön angelegten Garten. Der Rasen wird bewässert aus einer ca. 4500l Zisterne über installierte Rasenbewässerung.

Gartenhaus ca. 8,5 m<sup>2</sup>

Grillplatz

4 Mülltonnen lassen sich in einem maßangefertigtem Mülltonnenhaus dezent verstecken.

In einer ca. 32 m<sup>2</sup> großen Doppelgarage und einem Abstellraum dahinter finden problemlos zwei Fahrzeuge und Fahrräder bzw. eine Werkstatt Platz. Das Tor lässt sich mit einem Toröffner im Haus, in der Garage und mit einer Funkfernbedienung öffnen.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Bei Interesse senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten!!!

**Lage**

Das Haus liegt in zentraler Lage von Langenselbold. In wenigen Minuten erreichen Sie den Autobahnanschluss der A 66 Fulda - Frankfurt und A 45 Richtung Hanau - Gießen. Der Bahnanschluss nach Fulda oder Frankfurt ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in unmittelbaren Nähe.

Ein vielfältiges Kulturangebot unterstreicht den Anspruch einer jungen, lebendigen Stadt. Die zahlreichen kulturellen Veranstaltungen im und um das Schloss mit ihren unterschiedlichen Facetten haben die Stadt Langenselbold zu einem wichtigen Faktor im kulturellen Leben der Region werden lassen. Eine Vielzahl von Vereinen, mehrere Sportstätten, moderne Sport- und Tennisplätze, Turnhallen etc. gehören zum Angebot der Stadt für sportlich Interessierte. Das neu gestaltete und beheizte Freischwimmbad am Fuße des Langenselbolder Schlosses mit einem einzigartigen Mutter-Kind-Bereich und einer Riesenrutsche zählt zu den modernsten und schönsten Bädern der Region. Nahezu grenzenlosen Freizeitspaß mit Surf-, Angel-, Bade-, Segel- und Relaxmöglichkeiten bietet das Freizeitzentrum Kinzigsee. Der See mit Sandstrand u. Liegewiese, Volleyball-, Badminton-, Fußball- und Boulefeldern ist Anziehungspunkt für Gäste aus Nah und Fern.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,27 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Gästebad



Flur

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Relaxbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästezimmer / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

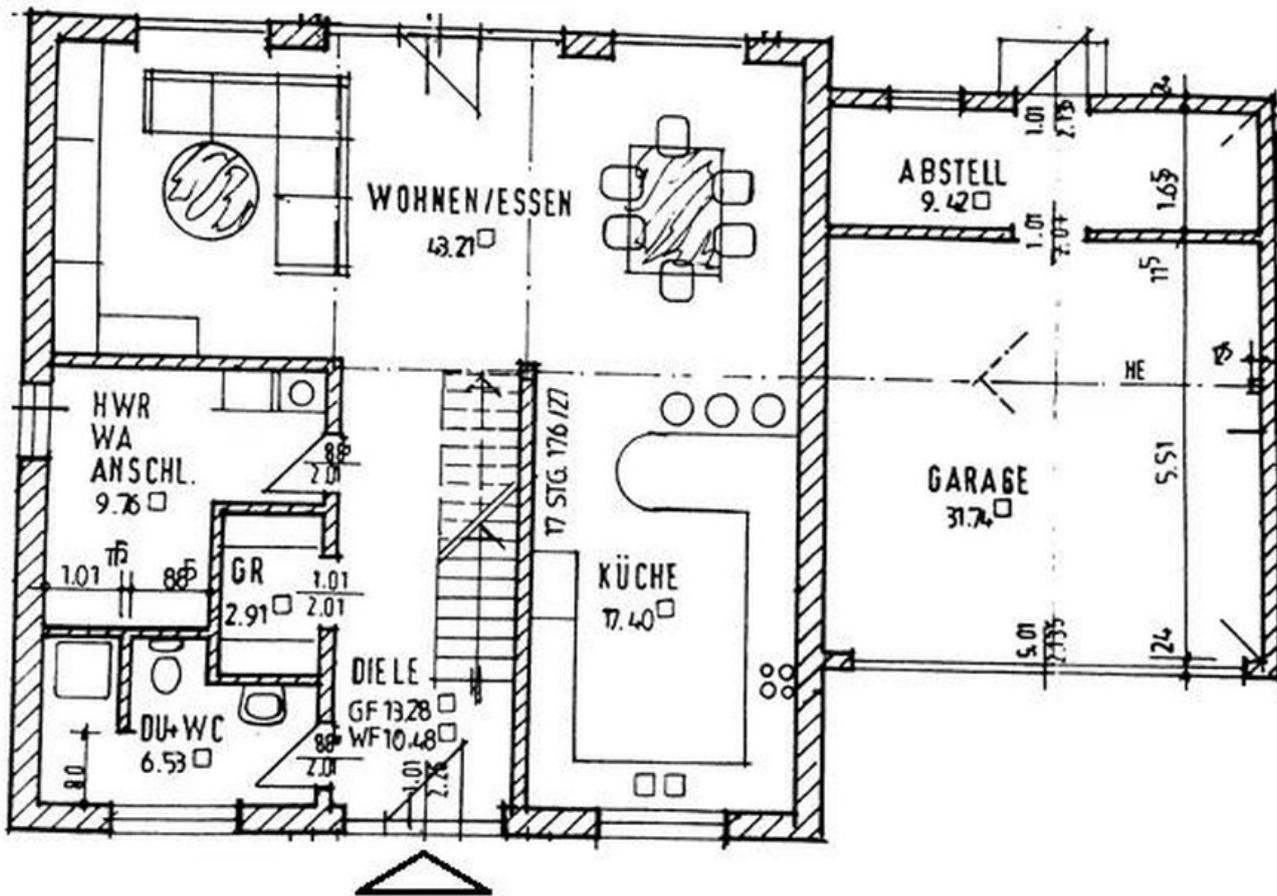


Büro /Kinderzimmer



Galerie

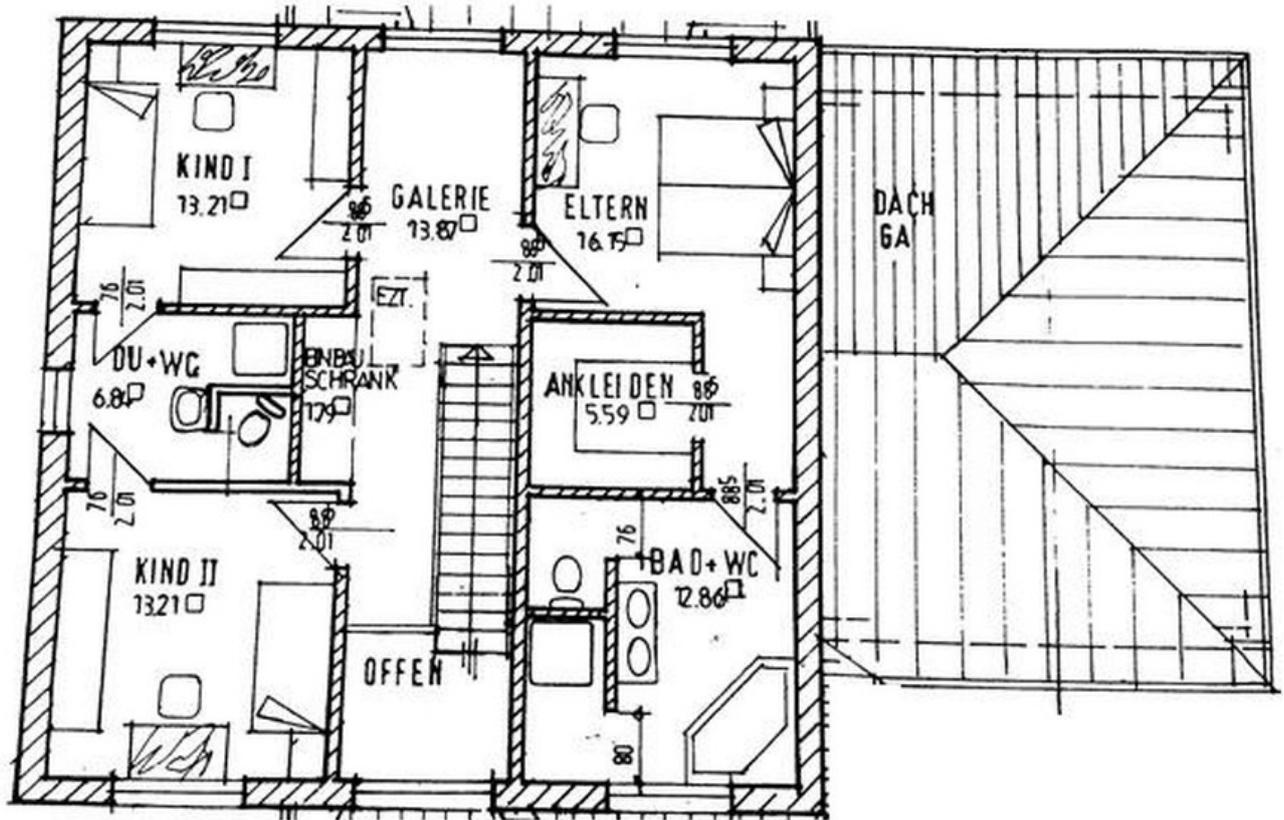
# Exposé - Grundrisse



**Erdgeschoss**

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Obergeschoss

Obergeschoss