

Angelburg / Frechenhausen

# Familiendomizil auf einem wunderschönen Grundstück!

Objektnummer: 24064003



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.254 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24064003	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 164,26 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2014		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	FLUESSIGGAS	Endenergiebedarf	53.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.04.2025		

Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06421 - 69 07 72 0**

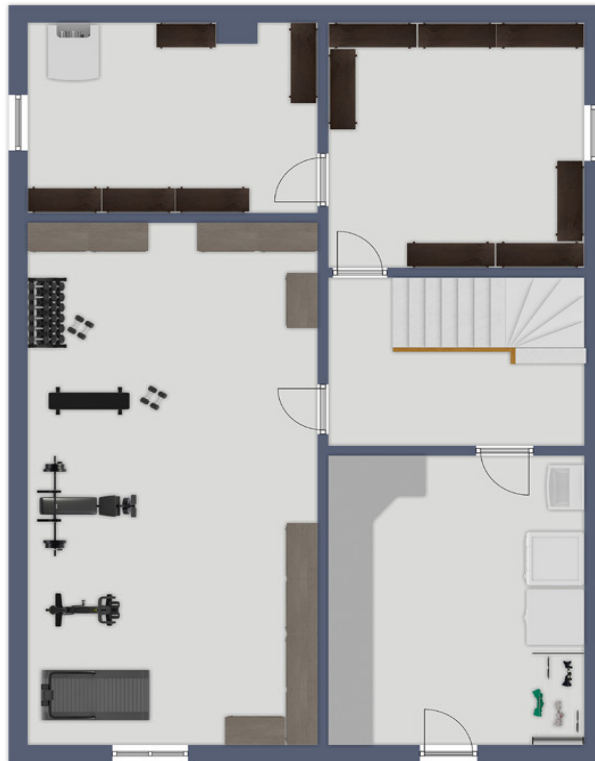
Shop Marburg-Biedenkopf | Steinweg 7 | 35037 Marburg | [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)



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

Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

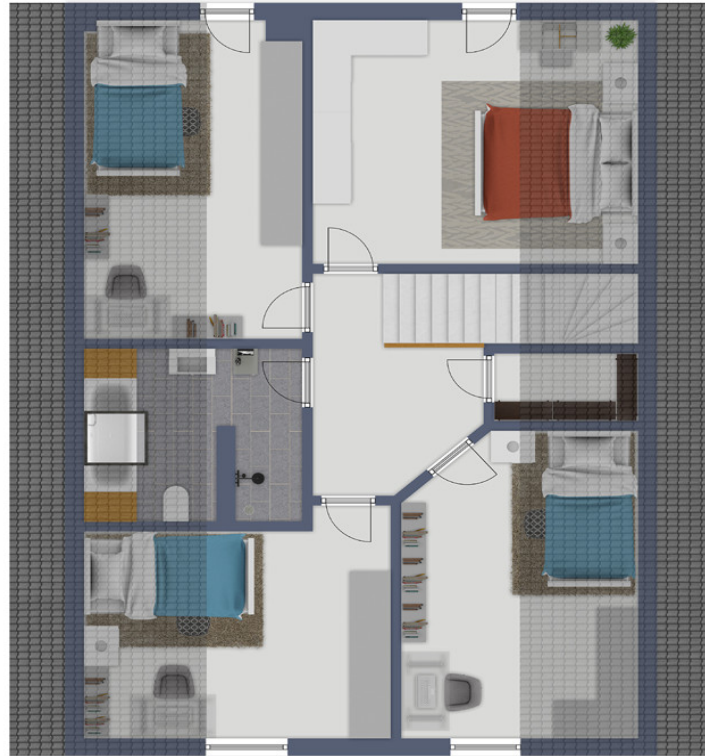
## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte Einfamilienhaus vorstellen zu dürfen. Das moderne und stilvolle Haus wurde 2014 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 164 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine Familie. Das Grundstück ist ca. 1.254 m<sup>2</sup> groß und liegt in einer schönen, grünen Umgebung. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Räume, davon 5 Schlafzimmer und 2 Bäder. Die beiden Bäder sind hochwertig ausgestattet und bieten moderne Annehmlichkeiten wie bodengleiche Duschen. Als Herzstück des Hauses kann der großzügige Wohnbereich bezeichnet werden, auf einer Fläche von ca. 62m<sup>2</sup> erwartet Sie ein großzügiger Wohn- & Essbereich mit offener Küche und mehreren Zugängen zur Terrasse und zum Garten. Ein heller, lichtdurchfluteter Raum mit Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen. Eine praktische Speisekammer ist ebenfalls vorhanden. Besonders reizvoll ist die Lage des Hauses am Waldrand. So genießen Sie nicht nur eine idyllische Umgebung, sondern auch eine ruhige Atmosphäre. Direkt über dem Grundstück verläuft ein malerischer Bach mit einer kleinen Holzbrücke, die für zusätzliches Flair sorgt. Das Haus verfügt über einen großen Balkon und eine Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Natur einladen. Der große Garten ist komplett angelegt und ideal für Familien mit Kindern, die viel Platz brauchen. Ein geräumiges Gartenhaus ist ebenfalls vorhanden und dient als zusätzlicher Stauraum oder kann anderweitig genutzt werden. Das Haus ist sofort verfügbar und kann daher schnell bezogen werden. Es ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss einen separaten Hobbyraum, der optimal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Das Untergeschoss ist massiv gebaut und bietet neben dem Hobbyraum vielseitigen Stauraum. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Dachgeschoss wurden in Fertigbauweise der renommierten Firma Fingerhut errichtet. Die rote Klinkerfassade verleiht dem Haus ein modernes, ansprechendes und zeitloses Erscheinungsbild. Eine Photovoltaikanlage sorgt für eine effiziente Energieversorgung und unterstützt die Nachhaltigkeit des Hauses. Das Einfamilienhaus bietet eine ideale Wohnlage für Familien, die Ruhe und Natur genießen möchten. Gleichzeitig befinden sich alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Ausstattung und Details

Neuwertige Immobilie  
Ideal für eine Familie  
Sehr gepflegt  
Terrasse  
Balkon  
Sofort verfügbar  
Großer Garten  
Waldrand  
Bachlauf  
Großes Gartenhaus  
Garage  
Grundstück vollständig angelegt  
PV-Anlage  
Soll unterkellert  
Hobbyraum im Untergeschoss  
Kellergeschoss massiv erbaut  
Erd- & Dachgeschoss in Fertigbauweise der Firma Fingerhut  
Verklinkert  
2 Bäder hochwertig ausgestattet  
Ebenerdige Duschen

Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Alles zum Standort

Das Gemeindegebiet liegt ca. 12 km südlich von Biedenkopf im Gansbachtal nördlich des Schelder Waldes, dessen nördlicher Abschluss die Angelburg ist. Im Norden und Osten grenzt das Gemeindegebiet an die Gemeinde Steffenberg. Ebenfalls im Osten grenzt das Gebiet der Gemeinde Bad Endbach mit dem Ortsteil Bottenhorn an. Im Süden grenzt das Gemeindegebiet an die Gemeinde Siegbach und im Westen an die Gemeinde Eschenburg (beide Lahn-Dill-Kreis). Die beiden Rundwanderwege „Hirzenhainer Höhenflug“ und „Hörlepanoramaweg“ verlaufen teilweise über das Gemeindegebiet. Beide Rundwanderwege gehören zu den Top-Wanderwegen im Naturpark Lahn-Dill-Bergland. Die drei Ortsteile blicken auf eine jahrhundertealte Geschichte zurück: Frechenhausen ist über 500 Jahre alt, Gönnern gut 700 Jahre und Lixfeld wurde bereits in der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts urkundlich erwähnt. Bundesweit bekannt wurde der Ortsteil Gönnern vor allem durch seinen Tischtennisverein, in dem auch Weltstar Timo Boll spielte. Ein reges Vereinsleben in den Ortschaften und eine wunderschöne Landschaft können Sie täglich erleben - Urlaubsfeeling pur! Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe - eine gute Ausstattung mit Kindergärten & Grundschulen, sowie ein sehr familienfreundlicher Charakter der Ortschaften. Umgeben von Natur & Ruhe, eingebettet in eine wunderschöne Landschaft.

Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2025. Endenergiebedarf beträgt 53.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24064003 - 35719 Angelburg / Frechenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Härtl-Koch und Andreas Heuser

---

Steinweg 7 Marburg-Biedenkopf  
E-Mail: [marburg@von-poll.com](mailto:marburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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