

Fritzlar

# Energieeffizientes Traumhaus in sonniger Lage mit Waldgrundstück

Property ID: 22316024



PURCHASE PRICE: 569.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 2.371 m<sup>2</sup>

Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## At a glance

|                      |   |
|----------------------|---|
| Property ID          | 22316024                                |
| Living Space         | ca. 207 m <sup>2</sup>                  |
| Roof Type            | Gabled roof                             |
| Available from       | According to the arrangement            |
| Rooms                | 9                                       |
| Bedrooms             | 3                                       |
| Bathrooms            | 3                                       |
| Year of construction | 2014                                    |
| Type of parking      | 1 x Car port, 2 x Outdoor parking space |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Purchase Price        | 569.000 EUR  |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new   |
| Construction method   | Prefabricated components   |
| Usable Space          | ca. 223 m <sup>2</sup>   |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony        |

Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## Energy Data

|                                |                        |                         |                            |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate      | Energy demand certificate  |
| Energy Source                  | LUFTWP                 | Final Energy Demand     | 39.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 22.11.2024             | Energy efficiency class | A+                         |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump |                         |                            |

Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property





Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property





Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



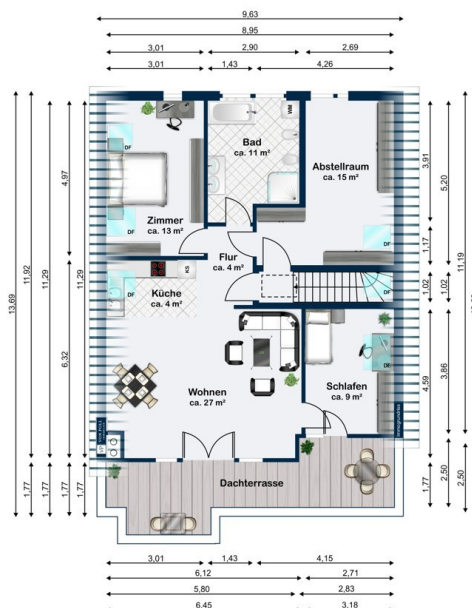
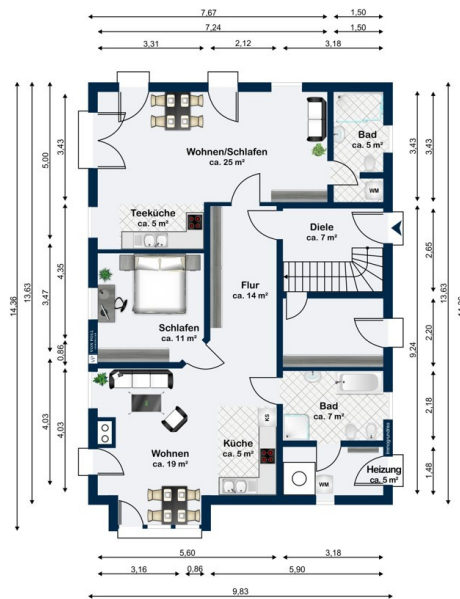
Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## The property



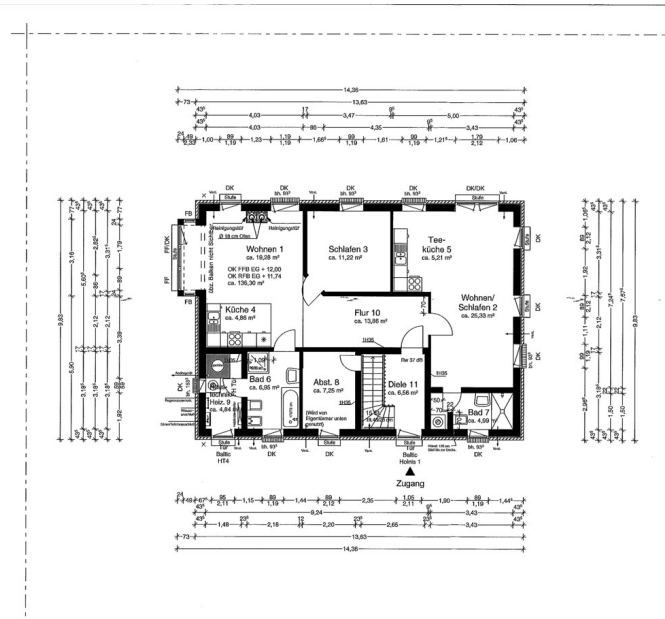
Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

# The property

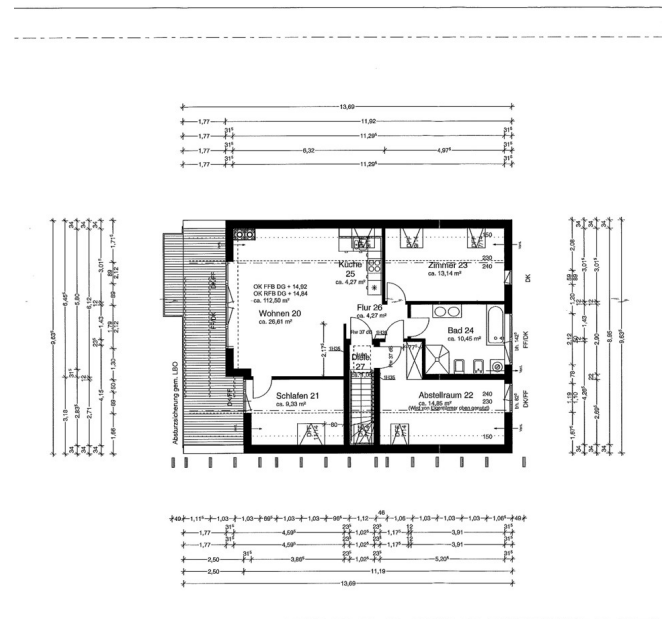


Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

# The property



Grundriss EG



Grundriss DG

Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## A first impression

Dieses traumhafte Zweifamilienhaus wurde im Jahre 2014 fertiggestellt besticht durch eine tolle Wohlfühlatmosphäre und einer sehr hohen Energieeffizienz. Ideal geschnitten, wunderschön ruhig und grün gelegen sowie absolut neuwertig ist dieses helle und hochwertig ausgestattete Wohnhaus. Heizung und Warmwasser werden über eine aus dem Baujahr stammende Luft-Wasser-Wärmepumpe generiert, die Lüftung erfolgt über eine Lüftungsanlage mit kontinuierlicher Be- und Entlüftung. Das erklärt auch den fantastisch guten Energiewert, den dieses Haus besitzt. Über den Hof mit Carport und Stellplätze für PKW gelangt man in den Eingang auf der Rückseite des Hauses. Hier betritt man die Diele mit Zugang zum Erdgeschoß und über eine Treppe den Zugang zum Obergeschoß. Der im Erdgeschoß befindliche Flur unterteilt die Räumlichkeiten in einen Wohnraum, der im Moment als Praxis genutzt wird. In diesem Teil des Erdgeschoßes befindet sich ein Gäste-WC und Dusche. Die weiteren Räumlichkeiten teilen sich auf in ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC und einem Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche und hohem Wohlfühlfaktor. Alle Räumlichkeiten haben einen direkten Zugang nach aussen. Hinter dem Badezimmer befindet sich der Technikraum mit der modernen, hocheffizienten Luft-Wärme-Pumpe. Diese sorgt nicht nur für die nötige Wärme bei Brauchwasser und Fußbodenheizung sondern verfügt auch im Sommer über eine Kühlfunktion. Das Obergeschoß verfügt über vier Zimmer die als Schlaf- / Kinder- / oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Highlight des Obergeschoßes ist der sonnendurchflutete Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche und direktem Zugang zu dem großen Balkon mit herrlichem Ausblick. Das moderne Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC runden diese Etage ab. Das 966 qm große Grundstück wird durch ein 1405 qm großes Waldstück ergänzt. Dieses Waldstück darf nicht bebaut aber bewirtschaftet werden.

Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## All about the location

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in Fritzlar-Ungedanken in ruhiger Ortslage. Der Ortsteil Ungedanken liegt direkt an der Bundesstraße 253. Diese bietet eine direkte Verbindung nach Fritzlar und in die andere Richtung in die Kurstadt Bad Wildungen. Beide Städte sind mit dem Auto oder dem Bus in wenigen Minuten erreichbar. Des Weiteren gelangt man in kürzester Zeit auf die A49 mit Verbindungen in alle Richtungen. Ungedanken verfügt auch über eine Haltestelle für den Regionalexpress nach Kassel. Die Kernstadt Fritzlar ist eine attraktive Kleinstadt in Nordhessen an der Eder. Die Altstadt hat in der Region einen guten Ruf als Kultur-, Schul- und Einkaufsstadt und verfügt über eine überdurchschnittliche Infrastruktur. Dem Wohle der Einwohner dienen zahlreiche neue Gemeinschaftseinrichtungen, Wohnsiedlungen, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Krankenhaus sowie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Gute Arbeitsmöglichkeiten bieten Verwaltungen, Handels-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Diese Region liegt am Fuße des Natur- und Nationalpark Kellerwald-Edersee, was vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit mit sich bringt.

Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 39.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 22316024 - 34560 Fritzlar

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Dehnert

---

Nikolausstraße 1 Schwalm-Eder district  
E-Mail: [schwalm-eder-kreis@von-poll.com](mailto:schwalm-eder-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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