

Erlensee

# TOP-Feldrand-LAGE: Moderner Luxus und elegante Wohnkultur!

Objektnummer: 24084006



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

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 524 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24084006	Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnfläche	ca. 198 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2011	Nutzfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	49.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.08.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

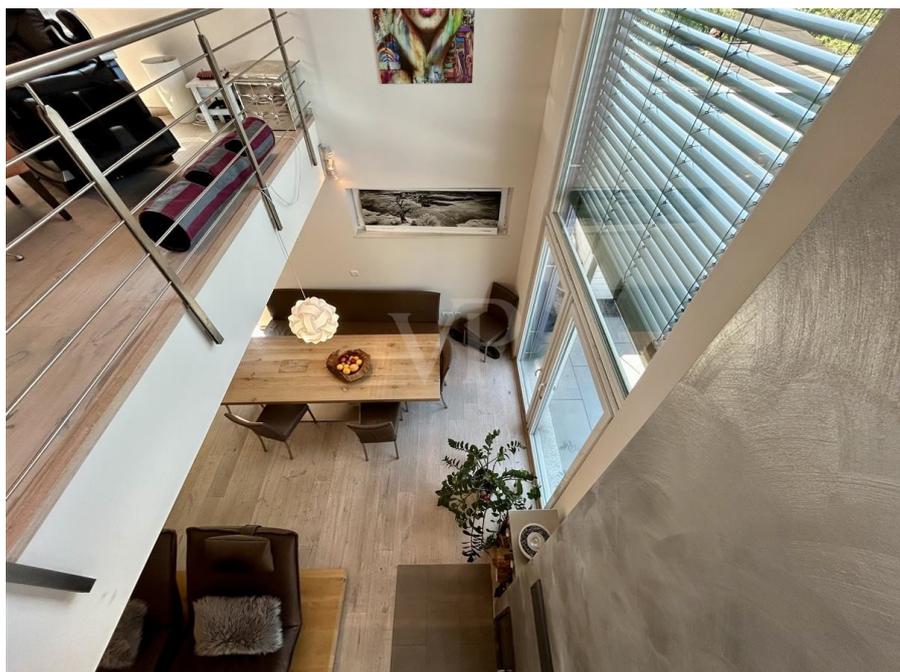
Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Die Immobilie



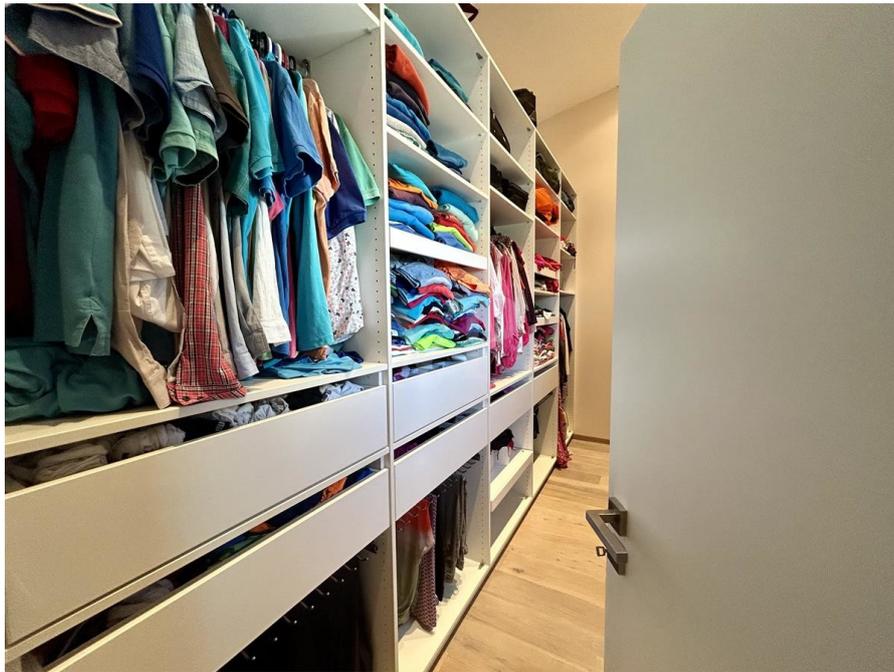
Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Die Immobilie



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Ein erster Eindruck

Hinter eleganten Farbkontrasten und zeitgemäßer Formensprache der Hausfassade dieses im Jahr 2011 in exponierter Feldrandlage massiv erbauten "Baumeister"-Architektenhauses verbirgt sich ein freistehendes Einfamilienhaus der Superlative: Die zeitgemäße, elegante und äußerst hochwertige Ausstattung in Technik und Optik zeugt von höchster Qualität und Energieeffizienz, ist in tadellosem Zustand und repräsentiert modernen Luxus und elegante Wohnkultur. Als Effizienzhaus mit modernster Technologie ausgestattet, verfügt es über eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage (Trina 430 TSM-DE09R.08 Vertex S), einen Hybridwechselrichter (SUNGROW SH10.ORT) und einen Batteriespeicher (SUNGROW 9,6 kW SBR096). Die exklusive Immobilie mit zwei Vollgeschossen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> besticht durch anspruchsvolles Wohnambiente mit hohen Decken und lichtdurchfluteten Räumen. Besonderes Highlight ist die Galerie im Obergeschoss mit Luftraum zum imposanten Wohn-/Essbereich, giebelhoher Fensterfronten und Blick auf die großzügige Terrasse und den sonnigen Garten in Westausrichtung. Neben dem Wohn-/Esszimmer mit offener Küche verfügt das Einfamilienhaus über ein Masterschlafzimmer mit Vorraum und Ankleidezimmer "en-suite" sowie zwei weitere Wohn-/Schlafräume, zwei Badezimmer, einen Technik-/Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss und einen Abstellraum im Obergeschoss. Das beeindruckende Wohndomizil überzeugt durch seine geschmackvolle Einrichtung und eine Fülle exklusiver Details: Design-Kamin, exklusive Einbauküche, Fußbodenheizung, elektrische Rolläden, hochwertige Bodenbeläge wie Feinsteinzeug-Fliesen und Vollholzparkett, Einbauschanke im Ankleidezimmer, LED-Leuchten am Treppenaufgang, LED-Beleuchtung im gesamten Obergeschoss und vieles mehr. Die Gartengestaltung zur "Wellnessoase" erweitert die Komfortzone des Hauses optimal: Eine Außensauna, ein Whirlpool und ein beheizbarer Pool mit Gegenströmung gehören ebenso zur Ausstattung wie ein Koiteich. Zwei Balkone, einer in Ost- der andere in Westausrichtung, eine geräumige Garage (inklusive eines ca. 5,4 m<sup>2</sup> großen Geräteraums) sowie zwei PKW-Stellplätze (vor der Garage) runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Ausstattung und Details

Das im Jahr 2011 erbaute "Baumeister"-Architektenhaus der Superlative verfügt über eine Fülle exklusiver Ausstattungsdetails:

- \* Freistehendes Einfamilienhaus in exponierter Feldrandlage
- \* Massivbauweise
- \* Effizienzklasse A
- \* Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- \* NEU in 2023: Photovoltaikanlage (Trina 430 TSM-DE09R.08 Vertex S)
- \* NEU in 2023: Hybridwechselrichter (SUNGROW SH10.ORT)
- \* NEU in 2023: Batteriespeicher (SUNGROW 9,6 kW SBR096)
- \* Wohn-/Essbereich mit Galerie und Design-Kamin
- \* Inklusive Einbauküche als offene Küche
- \* Masterschlafzimmer mit Vorraum und Ankleide "en-suite" im Obergeschoss
- \* Jeweils weiterer Wohn-/Schlafraum in Erd- und Obergeschoss
- \* Jeweils ein Badzimmer in Erd- und Obergeschoss
- \* Technik-/Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- \* Abstellraum im Obergeschoss
- \* Fußbodenheizung
- \* 3-fach verglaste Kunststofffenster
- \* Elektrische Rolläden
- \* Bodenbeläge: Feinsteinzeug-Fliesen und Vollholzparkett
- \* Einbauschanke im Ankleidezimmer
- \* LED-Leuchten an Treppenaufgang zum Obergeschoss
- \* LED-Beleuchtung im gesamten Obergeschoss
- \* Zwei Balkone, jeweils in Ost- oder Westausrichtung
- \* Garten mit Außensauna, Whirlpool, beheizbarem Pool mit Gegenstromanlage
- \* Koiteich
- \* Geräumige Garage (inklusive eines ca. 5,4 m<sup>2</sup> großen Geräteraums)
- \* Zwei PkW-Stellplätze (vor Garage)
- \* u. v. m.

Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Alles zum Standort

Erlensee, eine Stadt des Main-Kinzig-Kreises, befindet sich ca. 25 km östlich von Frankfurt am Main. Naherholungsgebiete wie Spessart, Taunus und Vogelsberg laden zu Tagesausflügen mit der ganzen Familie ein. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zwei direkte Autobahnanbindungen an die Bundesautobahnen 45 und 66 gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Richtungen, beispielsweise nach Fulda, Gießen und Frankfurt am Main. Ein breites Angebotspektrum an Fach- und Allgemeinärzten und allen Schulformen in unmittelbarer Nähe runden die Attraktivität dieses Standortes ab.

Objektnummer: 24084006 - 63526 Erlensee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 49.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24084006 - 63526 Erlensee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 Main-Kinzig-Kreis  
E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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