



# Kernsaniertes Einfamilienhaus in Obermörlen

## PROVISIONSFREI vom Eigentümer: 1 Jahr Energie kostenfrei

Scout-ID: 139748599 <https://www.immobilienscout24.de/expose/139748599>



### Adresse

61239 Ober-Mörlen, Wetteraukreis

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

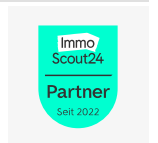
### Anbieter

Frau Penz & Stakin Immo Invest GmbH

Ksenija Napoletani

Stakin Immo Invest GmbH

Tel.: 0170 1687975



(Bewertung nicht veröffentlicht)



### Meine Notiz!

## Objektdetails

[Ausblenden](#)

**478.000 €**    **5**    **140 m<sup>2</sup>**    **313 m<sup>2</sup>**

Kaufpreis

Zi.

Wohnfläche

Grundstück

Keller    Provisionsfrei für Kaufende

Haustyp:

**Einfamilienhaus (freistehend)**

Etagenanzahl :

**4**

Wohnfläche ca.:

**140 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche ca.:

**53,64 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche ca.:

**313 m<sup>2</sup>**

Bezugsfrei ab :

**sofort**

Zimmer:

**5**

Schlafzimmer :	<b>3</b>
Badezimmer :	<b>1</b>
Anzahl Garage/ Stellplatz :	<b>2</b>

## Kosten

Kaufpreis:	<b>478.000 €</b>
Provision für Käufer:	<b>Nein</b>

## Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr:	<b>1971</b>
Bauphase:	<b>Haus fertig gestellt</b>
Letzte Modernisierung/ Sanierung :	<b>2023</b>
Objektzustand:	<b>Erstbezug nach Sanierung</b>
Qualität der Ausstattung:	<b>Gehoben</b>
Heizungsart:	<b>Öl-Heizung</b>
Wesentliche Energieträger:	<b>Öl</b>
Energieausweis:	<b>liegt zur Besichtigung vor</b>
Baujahr laut Energieausweis :	<b>1971</b>

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer -

Wie wäre es, wenn wir Ihnen ein Geschenk machen und für ein ganzes Jahr Ihre Energiekosten übernehmen würden?

Klingt gut, oder?

Das ist unser Angebot für das kernsanierte Einfamilienhaus in Obermörlen, das wir als Eigentümer provisionsfrei anbieten.

Aber das ist noch nicht alles! Dieses Haus hat eine absolut solide Struktur und wurde 2022/2023 komplett saniert.

Hier können Sie ohne Sorgen einziehen und sich sofort zu Hause fühlen.

Wir freuen uns darauf, Sie und Ihre Familie bald in Ihrem neuen Traumhaus willkommen zu heißen.

Frisch saniert erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus in absolut ruhiger und gewachsener Lage von Langenhain-Ziegenberg.

Zu einem echten Schmuckstück sind diese 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche geworden. (inkl. ausgebautem Dachgeschoss)

Das Stadthaus auf 313 m<sup>2</sup> Grundstück verfügt über einen schön angelegten Garten, eine traumhafte Sonnenterasse, einen idyllischen Grillplatz und einen neu gepflasterten Innenhof.

Zahlreiche Smart-Home-Applikationen, eine gute Energieeffizienz, großzügige Grundrisse, ein offener Wohn- Ess-Küchenbereich, ein modernes und sehr schickes Bad, große Schlafräume sowie ein wunderschön angelegter Garten mit Rollrasen warten auf Menschen, die sich hier ihren Traum verwirklichen möchten.

Insgesamt ein Haus der Zukunft, in der Sie eine unbeschwerte Zeit mit der Familie und Freunden verbringen, unvergessliche Gartenfeste und gemütliche Wochenend-Abende.

Bei der Sanierung des Hauses wurde Wert daraufgelegt, die besten Materialien zu verwenden sowie den höchsten Neubaustandard zu erreichen.

Mit einem Architekten und Energieberater wurden alle Maßnahmen sorgfältig geplant, besprochen und entsprechend realisiert.

Sie ziehen in ein Haus ein, dass von A-Z auch allerhöchsten Qualitäts-Ansprüchen genügt. Selbst die Außenanlage ist bereits fertiggestellt.

Bringen Sie nur Ihre Möbel und Umzugskartons mit. Das Haus erwartet Sie in gereinigtem Zustand.

Um Ihnen den Umzug so angenehm wie möglich zu gestalten, bieten wir Ihnen den Service der Firma Penz-Umzüge zu Sonderkonditionen an.

## Ausstattung

Smart Home

Neuer Multi-Media-Serverschrank mit zentraler Steuerung der Smart- Home & Media-Haustechnik (inkl. Video-Recorder für Überwachungskameras, SAT-Anlage, Netzwerk Switch, Patchpanel und Patchkabel)

Zur Einsparung von Energiekosten: neues Funk-Heizungssystem mit Smart-Home-Steuerung (Hersteller Tado) mit Zeitsteuerung: jeder Raum verfügt über digitale Funk-Heizkörper-Thermostate, die über eine Tado-Internet-Bridge mit der Tado-App verbunden sind.

Neue elektrische, zeitgesteuerte Fußbodenheizung mit Smart-Home-Steuerung im Badezimmer: digitale Funk-Displays (inkl. Temperatursensor).

Neue, hochwertige 7-Zoll-Video-Gegensprechanlage mit Smart-Home-Steuerung auf beiden Etagen (Deutscher Hersteller: Goliath)

Video-Außenstationen, 2 Monitore, (7-Zoll, BUS-System) 2 Innenstationen, elektrischer Türöffner an der Hauseingangstür

Neues Video-Überwachungssystem mit Smart-Home-Steuerung (Deutscher Hersteller: Goliath): 2 Außen-Überwachungskameras sowie Video-Recorder Ultra-HD 4K mit 3 TB Datenfestplatte für langes Speichern (bei Urlaubsabwesenheit)

Neues Lichtkonzept zur Ambientebeleuchtung für den Innenbereich mit Philips Smart Home Steuerung im Wohn- & Esszimmer sowie in allen Bädern: LED-Alu Deckprofile, LED-RGBW CCT-Streifen, ZigBee Controller + Philips Internet Bridge

Neue elektrische Rollläden mit Smart-Home-Zeitsteuerung und Glas-Touch-Schalter

Energieeffizienz

Erstellung und Umsetzung eines Energiekonzeptes mittels Energieberater

Neue, 3-fach verglaste Kunststofffenster

Neue Öl-Brennwert-Heizung der Firma Vaillant

Neue Dämmung der Kellergeschossdecke (14 cm /0,32)

Neue Fassadendämmung, WDVS-System (18 cm/0,32)

Neue Dämmung der Rollladenkästen

Sockel gedämmt

Elektro

Erneuerung der gesamten Elektroinstallation

Neue Haupt- und Unterverteilung, neuer Sicherungskasten

TV (SAT & Kabel) und Netzwerkinternetanschluss (Internetanschluss) in jedem Raum für wahlweise Fernsehempfang über Unitymedia oder TV-SAT

Neue W-LAN Access Points pro Etage für perfektes W-Lan im gesamten Haus

Neue hochwertige GIRA-Komponenten mit Digital-Touch-Schalter - Aktorik und Sensorik (dimmbare Lichtsteuerung)

Neue Decken-LED-Einbauspots (dimmbar)

Erneuerung der Beleuchtung an der Hauswand, Eingangsbereich und Garten

Neuverlegung des Elektroanschlusses für die elektrischen Rollläden

Neuer Starkstromanschluss in der Küche

Erneuerung der Hauseingangstüren (elektrische Öffnung steuerbar über Display)

Sanitär

Neue Wasser-, Heizungs- und Abflussleitungen

Neue Vaillant Öl-Brennwerttherme mit neuem 150 Liter Trinkwasserspeicher

Wasser Filter Bwt

Kernsanierte Bäder mit hochwertigen Armaturen (Villeroy & Boch – Hansgrohe)

Neue hochwertige Kermi Flachheizkörper mit digitalen Funk-Heizkörper-Thermostaten

Masterbad mit großer Badewanne und begehbare Dusche

Neue Geberit-Hänge-WCs mit Glas-Bedieneinheit

Neue Wasseranschlüsse (Wasserzufuhr und Wasserablauf) für eine Waschküche im Keller.

## Lage

Im westlichen Teil des Wetteraukreises liegt die Gemeinde Ober-Mörlen, zu der noch der Ortsteil Langenhain-Ziegenberg.

Die aktuelle Einwohnerzahl liegt bei 5.754.

Vier Kinderbetreuungseinrichtungen und eine ganztägige Grundschule sind vorhanden.

Im nur 7 km entfernten Bad Nauheim existieren mehrere weiterbildende Schulen sowie Gymnasien, wie auch private Schulen (z.B. Waldorfschule).

Die Freizeiteinrichtungen, darunter ein Hallenspielfeld und der nahegelegene Flugplatz bieten Abwechslung von der Hektik des Alltags.

Durch die Nähe zu Bad Nauheim erweitert sich das Angebot an Gastronomie und zahlreichen kulturellen Angeboten, wie Stadtfesten, musikalischen Veranstaltungen um ein Vielfaches.

Besonders Naturliebhabern bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten mit den wunderbaren Rad- und Wanderwegen.

Der charmante und gut gepflegte Ort Ober-Mörlen verfügt über eine moderne Infrastruktur mit guten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztlicher Versorgung, Apotheken, Banken, Supermärkten, Tankstellen und kleineren Dienstleistern.

Auch gibt es eine Vielfalt an gastronomischen Angeboten.

Mit der direkten Verkehrsanbindung zur BAB A5 und zur A45 (Gambacher Kreuz) ist Ober-Mörlen absolut verkehrsgünstig zu den regionalen und überregionalen Zentren gelegen.

Zudem besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Egal, ob Sie täglich zur Arbeit fahren oder im Homeoffice sind, dieses perfekt geplante und ausgeführte Smart-Home-Digital-Haus bietet alle Voraussetzungen für eine erfüllte Work-Life-Balance.

Lassen Sie die weiteren Highlights und persönlichen Eindrücke im Rahmen einer Besichtigung auf sich wirken. Gerne stehen wir für die Vereinbarung eines Vor-Ort-Termins zur Verfügung.

## Sonstiges

Innenausstattung

Neues Echtholz-Eichen-Parkett (klebend verlegt für eine optimale Trittschall Akustik & Qualität) und neue hochwertige Holz-Fußbodenleisten (geklebt – nicht geschossen)

Neue hochwertige Feinsteinzeug-Fliesen in allen Bädern sowie in Flur- & Treppenbereichen

Neue Bodenfliesen im Keller

Neu verputzte & gestrichene Kellerwände & -Decken

Neue Innenfensterbänke und Ablageflächen am Treppenhaus aus Granit

Neu verspachtelte Wand- und Deckenoberflächen mit neuem Malerflies 120g

Neue abgehängte Decken mit dimmbaren LED-Decken Spots

Neue LED-Alu Deckenprofile

Neue, helle, moderne Innentüren mit Aluminiumgriffen

Neue 3-fach verglaste Kunststofffenster mit abschließbaren Fenstergriffen (Deutscher Fensterhersteller) mit neue Außen-Fensterbänke (Aluminium-Fensterbänke)

Erneuerung der Hauseingangstüren (elektrische Öffnung steuerbar über Display)

Installation neuer elektrischer Rollläden (SMART HOME Steuerbar)

Außenanlagen

Neue Fassadensanierung inkl. WDVS System (Dämmung)

Dachbeschichtung 10 Jahre Garantie

Neue Dachrinnen

Neuer Dachausstieg DG Fenster

Komplette Neugestaltung des Gartenbereich inklusive Verlegung eines Rollrasens

Neuverfliesung des Hauseingangsbereiches

Moderner Stein-Fliesenteppich im Terrassenbereich

Sonstiges

5 Jahre Gewährleistung auf die Sanierungsleistungen.

## Bilder

[□ Ausblenden](#)



Hausansicht



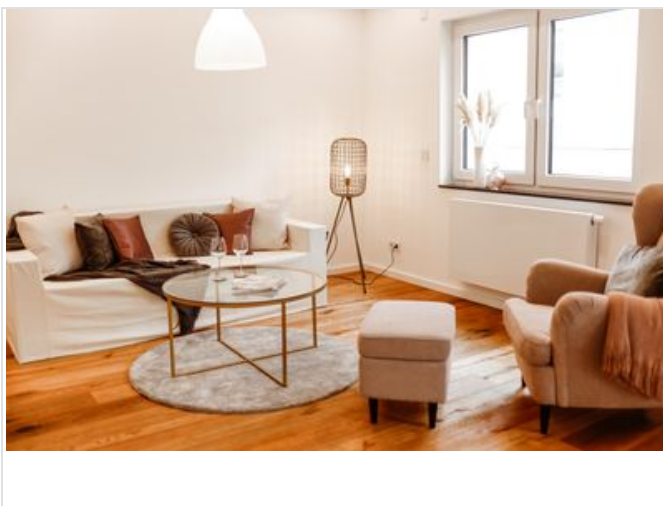
Wohn-Küche



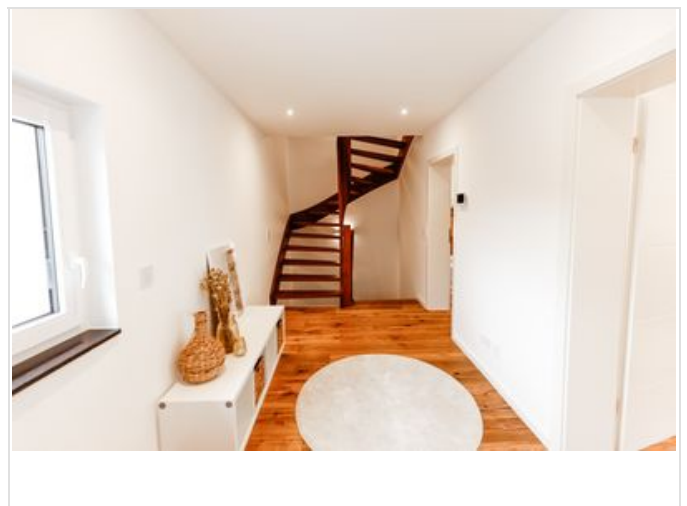
Wohn-Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



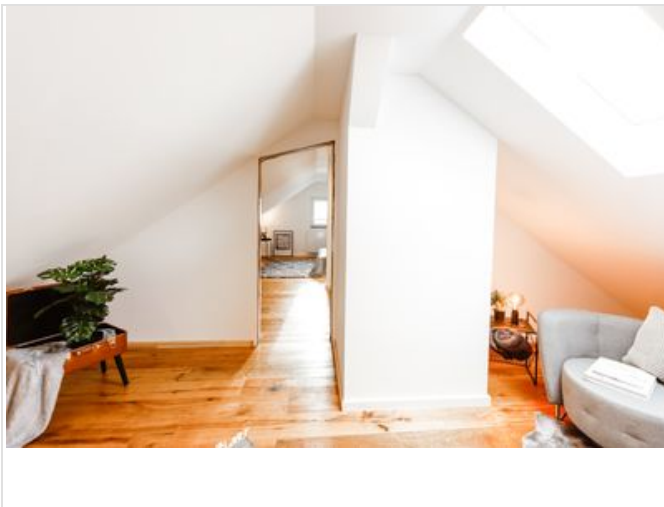
Flur



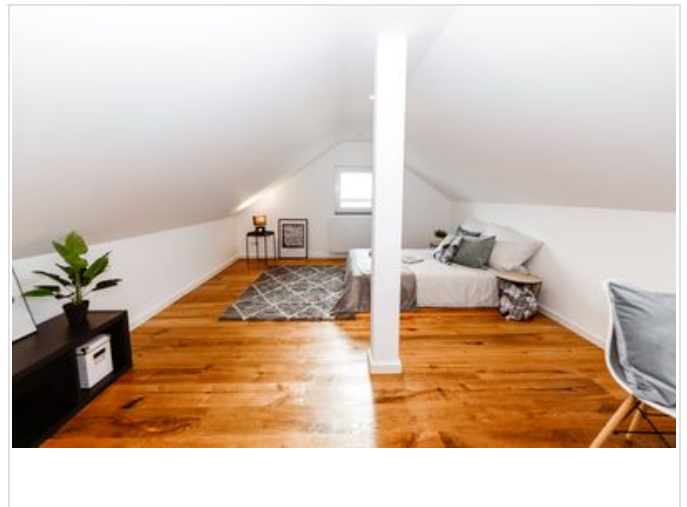
Schlafzimmer



Schlafzimmer



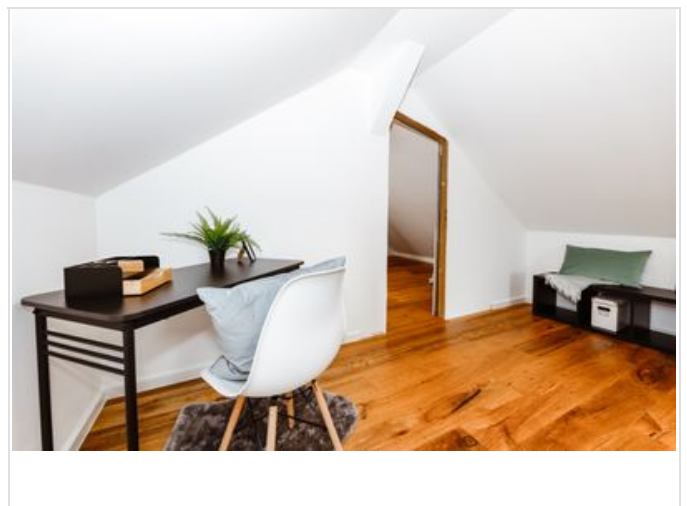
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer

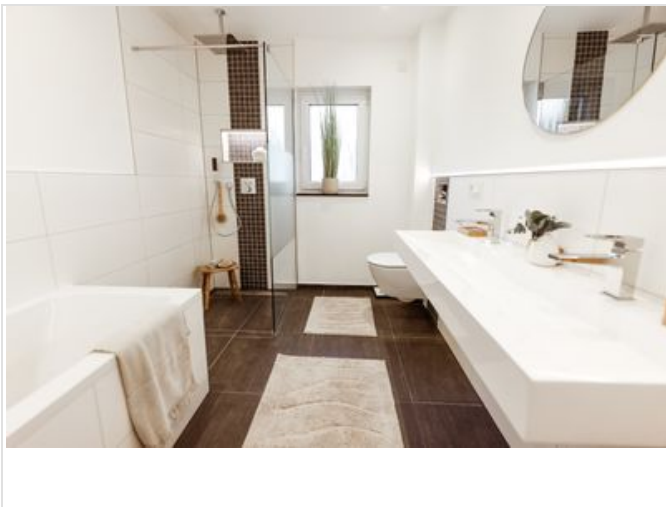




Kinderzimmer



Flur



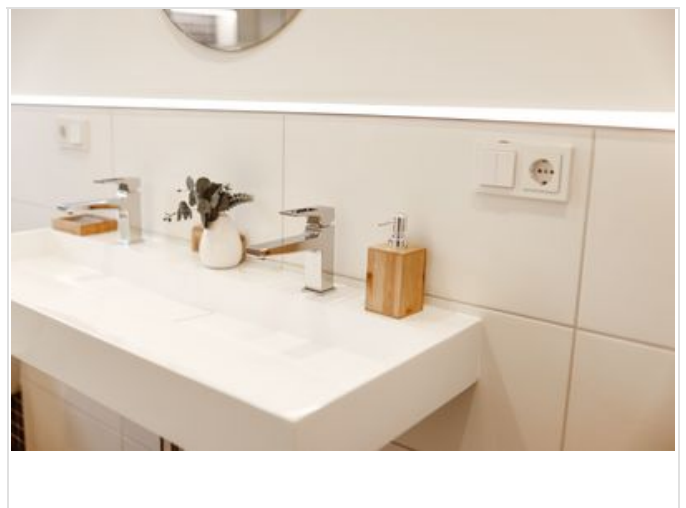
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



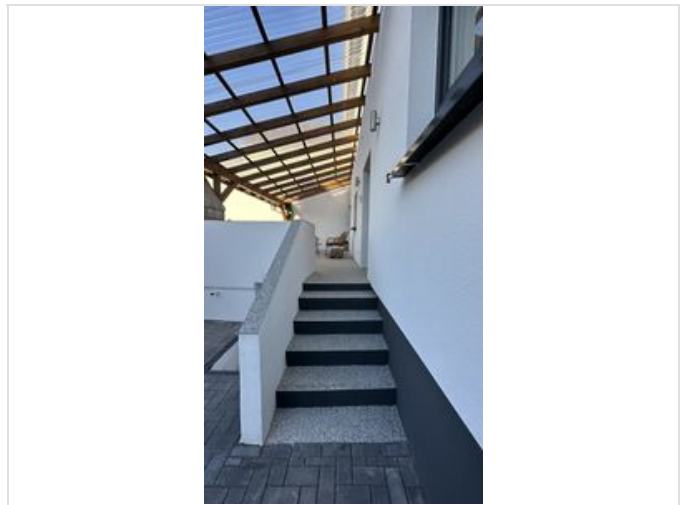
Garten



Garten



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Hof



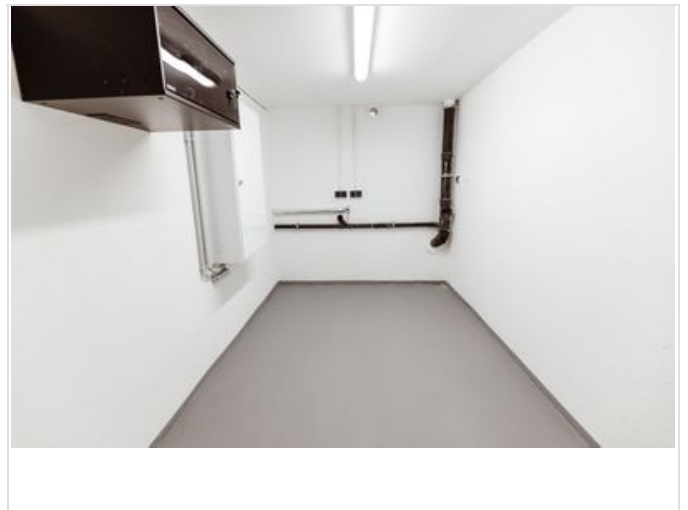
Keller



Keller



Keller



Keller

## Karte

[Ausblenden](#)



