

# Immobilien Angebot



## **Familienfreundliches Wohnhaus im Bauhaus Stil 154 m<sup>2</sup> Wohnfl., Baugrundstück 583 m<sup>2</sup> mit Fernbl. in Ober- Mörlen / Langenhain – Ziegenberg bei Bad Nauheim**

### Objektlage:

In Ober-Mörlen / Langenhain-Ziegenberg befindet sich ein Grundstück von 583 m<sup>2</sup> Fläche an einem Südhang mit Fernblick.

Die Gemeinde Ober-Mörlen ist geografisch im Usatal in der westlichen Wetterau gelegen, und bildet zusammen mit ihrem Ortsteil Langenhain-Ziegenberg das „Tor zum Taunus“. Die Großgemeinde zählt heute etwa 5800 Einwohner, die auf einer Gemeindefläche von insgesamt 3765 Hektar siedeln. Etwa 42% dieser Fläche sind bewaldet, weitere 39% werden landwirtschaftlich genutzt. Die grüne, landschaftlich sehr reizvolle Gemarkung mit ihrem Usa Bach, den waldreichen Höhen, ihren Wiesen und Feldern sowie der nahe "Hochtaunuskreis" kennzeichnen die Gemarkung Ober-Mörlen als ideales Erholungsgebiet. Darüber hinaus liegt Ober-Mörlen ausgesprochen verkehrsgünstig. Der direkte Anschluss an die BAB 5 (E 4) verbindet den Ort mit der Nord-Südachse Kassel Frankfurt. Die Innenstadt Frankfurts ist bei günstiger Verkehrslage in etwa 30 Minuten erreichbar, Gießen erreicht man in knapp 20 Minuten. Die Bundesstraßen 275 und 3a gewährleisten eine schnelle und gut ausgebaute Verbindung in die nahe gelegenen Nachbargemeinden Usingen, Butzbach, Bad Nauheim und Friedberg. Sinnvoll getaktete Busverbindungen sorgen gleichfalls für eine gute Erreichbarkeit dieser Orte. Das Versorgungsangebot in Ober-Mörlen ist, gemessen am ländlichen Charakter der Gemeinde, als ausgesprochen gut zu bezeichnen. Neben einem Vollsortimenter-Lebensmittelmarkt findet man nahezu alle Versorger des täglichen Lebens. Vom Metzger über den Wildhändler, Bäcker, Uhrmacher und Juwelier bis hin zum Floristen, Landhandel, Ofen-Haus, Trödler und „Tante-Emma-Laden“ ist alles vorhanden, was man zur Deckung des täglichen Bedarfs benötigt. Eine rege und gepflegte Gastronomie rundet das örtliche Angebot ebenso ab, wie zwei Banken, die Apotheke, mehrere Ärzte, Zahnärzte, drei Kindertagesstätten u. eine Grundschule.

### **Taunus Immobilien Service**

Ernst Baum, Fachwirt Facility Management

Zur Thalmühle 7 · 61273 Wehrheim · Tel.: 06081/59903 · Mobil: 0160/6054640

E-Mail: [Taunusimmoservice@t-online.de](mailto:Taunusimmoservice@t-online.de) · [www.Taunusimmobilienservice.de](http://www.Taunusimmobilienservice.de)



# Immobilien Angebot

## Objektbeschreibung:

Das Baugrundstück in Südhanglage hat die Maße ca. 18,5 m x 31,5m. Das Baugrundstück kann nach Nachbarschaftsbebauung § 34 Bau GB bebaut werden. Es können 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss gebaut werden. Das Grundstück ist voll erschlossen.

Träumen Sie nun vom eleganten Wohnen in einem Haus mit viel Platz für Ihre Familie?

Erfüllen Sie sich diesen Wohntraum mit Ihrem individuell geplanten Massivhaus Kreppenhofer. Treten Sie ein und lassen Sie sich vom Charme dieser Räumlichkeiten verzaubern. Das Erdgeschoss lädt Sie mit seinem offenen gestalteten Raumkonzept mit den Bereichen Wohnen, Essen, Kochen, Schlafen / Arbeiten und zum wohlfühlen mit der Familie, Freunden und Gästen ein. Von dort gelangen Sie gleich über mehrere Zugänge direkt zur Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss bieten 3 Schlaf- und Kinderzimmer jede Menge individuelle Freiräume. Im geräumigen Bad starten Sie gerne den Tag.

## Ausstattung:

- KfW 55 Haus
- Planung und Bauleitung durch Massivhaus Kreppenhofer
- Baugrunduntersuchung
- Hochwärmedämmendes Mauerwerk in massiver Stein auf Stein Bauweise mit dem monolithischen Stein Ytong
- Dach handwerklich vom Zimmermann hergestellt
- 3-Scheiben-Verglasung
- Rollläden im Erd- und Dachgeschoss
- Hochdämmendes Fensterprofil
- Tonziegel von BRAAS in verschiedenen Farben
- Energiespartechnik und Frischluftautomatik inklusive
- Hochwertige Sanitärausstattung inklusive
- Umfangreiche Elektroausstattung
- Qualitätsüberwachung durch DEKRA oder VQC Begleitung

Erwerbs- und grundstückbezogene Nebenkosten (wie Hausanschlüsse) sind im Angebot nicht enthalten

## Sonstiges:

Massivhaus Kreppenhofer ist besonders erfahren in der Planung und Erstellung von Energiesparhäusern mit dezentralen und zentralen Wohnraumlüftungen sowie verschiedenen Heiztechniken. Von Massivhaus Kreppenhofer wird das Effizienzhaus Plus als Energiespeicher bereits realisiert.

Wer sich für ein Massivhaus Kreppenhofer entscheidet, hält alle Trümpfe in der Hand. Denn schon seit Jahren ist Hausbau mit Massivhaus Kreppenhofer ein Begriff für höchste Qualität und setzt so nachhaltige Maßstäbe im Hausbau-Markt für Fertighäuser und Massivhäuser. Dies beweisen zahlreiche begeisterte Kunden, da wir mit unseren Qualitätsansprüchen über all die Jahre einen Wertemaßstab im Fertighausbau in Massivbauweise legen.

Wer baut – vertraut Kreppenhofer

Vertrauen ist der Grundstein jeder guten Beziehung. Wir als Familienunternehmen schätzen Ihr Vertrauen, welches Sie uns entgegenbringen. Gerne stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Aber nicht nur wir, sondern auch unsere Handwerker, alles Betriebe aus der Region, geben Ihr Bestes, damit Ihr Traum von den eigenen vier Wänden in Erfüllung geht. Viele Familien haben uns bereits Ihr Vertrauen geschenkt und uns ausgewählt, Ihnen bei der Errichtung Ihres Traumhauses behilflich zu sein. Bei Massivhaus Kreppenhofer werden Häuser aus ökologischen, natürlichen Baustoffen nachhaltig, langlebig, energieeffizient gebaut.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Taunus Immobilien Service

Kreppenhofer Bau GMBH

Ernst Baum

Regionalbüro Otto-Hahn-Straße 20, 61273 Friedrichsdorf - Köppern

Zur Thalmühle 7, 61273 Wehrheim,

Tel.: 06081/59903, Mobil: 0160/6054640, [www.Taunusimmobilienservice.de](http://www.Taunusimmobilienservice.de)

oder [www.hebelhaus.kreppenhofer.de](http://www.hebelhaus.kreppenhofer.de) oder [www.Kreppenhofer.de](http://www.Kreppenhofer.de)

Fläche: Grundstück 583 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 366.900,- € Grundstück und Haus

Courtage: 5,95% inkl. Mehrwertsteuer auf den Preis vom Grundstück von 82000 €

**Taunus Immobilien Service**



Ernst Baum, Fachwirt Facility Management

Zur Thalmühle 7 · 61273 Wehrheim · Tel.: 06081/59903 · Mobil: 0160/6054640

E-Mail: [Taunusimmoservice@t-online.de](mailto:Taunusimmoservice@t-online.de) · [www.Taunusimmobilienservice.de](http://www.Taunusimmobilienservice.de)