

# Exposé

## Einfamilienhaus in Langgöns

**Ihr modernisiertes Smart-Home-Refugium: Panorama-  
Feldlage & hohe Energie-Unabhängigkeit**



Objekt-Nr. **OM-442135**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **585.000 €**

35428 Langgöns  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.007,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis:

Die Energieklasse C bezieht sich noch auf den Stand VOR der umfassenden energetischen Modernisierung 2024/2025 (Wärmepumpe, Klima-Inverter & PV) und stammt aus 2020.

Willkommen in einem Zuhause, das ökologische Souveränität und ländliche Idylle auf höchstem Niveau vereint.

Als letztes Haus am Feldrand von Cleeburg genießen Sie eine seltene Alleinstellung: Während Ihr Blick über die weiten Wiesen der Umgebung schweift, sorgt ein hochintelligentes Energiesystem im Hintergrund für ein Maximum an Unabhängigkeit. Ihr Garten mit seinem alten Baumbestand fühlt sich an wie ein privater Park – ein Ort, an dem Sie beim Frühstück auf dem Balkon dem Vogelgezwitscher lauschen oder den Tag im Whirlpool unter dem Sternenhimmel ausklingen lassen. Ergänzt durch einen exklusiven Wellnessbereich im Haus, bietet dieses moderne Refugium eine perfekte Symbiose aus ländlicher Ruhe und einem Lebensstil, der durch seine mitdenkende Technik den Alltag spürbar erleichtert.

Dieses 1987 massiv errichtete Einfamilienhaus wurde zwischen 2023 und 2025 umfassend modernisiert. Im Inneren erwartet Sie ein großzügiges Wohngefühl mit glatten Wänden (hochwertiges Malervlies) und teils außergewöhnlichen Deckenhöhen, die besonders im Ober- und Untergeschoss für eine luftige Weite sorgen. Der klassische Echtholzparkett unterstreicht den zeitlosen Charakter des Hauses und verleiht den Räumen eine natürliche Wärme.

Die Architektur zelebriert die exklusive Lage konsequent: Nahezu ausnahmslos sind alle Räumlichkeiten des Hauses zur Natur hin ausgerichtet. Durch die großzügigen Fensterflächen blicken Sie entweder tief in den eigenen Garten oder kilometerweit über die Felder bis zum Horizont, während Sie im Inneren vollkommen geborgen und vor fremden Einblicken geschützt sind.

## Ausstattung

Ihr privates Spa: Wellness & Fitness

Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich im Untergeschoss. Hier finden Sie Ihre ganz persönliche Auszeit vom Alltag.

**Aktivität**

Der angrenzende Fitnessraum bietet ausreichend Platz für Ihr tägliches Training in privater Atmosphäre.

**Entspannung pur**

Die integrierte Sauna lädt zu erholsamen Stunden ein.

**Nahtloser Übergang**

Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten zum Whirlpool.

**Zukunftssichere Autarkie-Optimierung & hybride Sicherheit trifft auf intelligenten Komfort:**

Technisch ist dieses Anwesen für die Zukunft gerüstet. Das Haus wird seit September 2024 nachweislich gasfrei über eine moderne LG Wärmepumpe sowie vier hocheffiziente Klimasplit-Inverter beheizt und gekühlt – primär gespeist durch die leistungsstarke PV-Anlage (>14 kWp) mit 12,5 kWh Hochleistungs-Speicher.

Das Besondere für Ihre Versorgungs-Sicherheit: maximale Ausfallsicherheit wird durch ein hybrides Heizkonzept garantiert. Die bestehende Gas-Zentralheizung (Baujahr 2017) wurde bewusst als voll funktionsfähiges Backup im System belassen. Sie verfügen somit über zwei unabhängige Energieträger, was Ihnen eine in der heutigen Zeit seltene Versorgungssicherheit und Flexibilität garantiert.

Das integrierte Smart-Home-System agiert als Ihr unsichtbarer Butler:

Sicherheit

Intelligente Videoüberwachung zu allen Seiten, Alarmanlage und smartes Türschloss.

Sensorik

Umfassende Basis von Präsenzmeldern, über Temperatur & Feuchtigkeitssensoren, Fenstersensoren, bis hin zu Energiemessung auf Raumebene und vieles mehr.

Genauere Informationen auf Anfrage.

Beleuchtung und Verschattung

Voll integrierte und dimmbare Beleuchtung

Vollautomatische Rollläden in allen Etagen (Sonnenstand- oder z.B. Routine gesteuert).

Vernetzung

Benachrichtigung bei Briefeinwurf, Müllabfuhr-Erinnerung, Pflanzen-Monitoring, Verschluss-Check beim Verlassen des Hauses, Coming-Home Erkennung u.v.m.

Das Wichtigste dabei: Alles kann, nichts muss.

Die moderne Ausstattung dieses Hauses dient allein Ihrem Wohlbefinden und ist darauf ausgelegt, Ihnen den Alltag diskret zu erleichtern – nicht ihn komplizierter zu machen. Sie können alle Vorzüge tiefgehender Vernetzung genießen, doch das Haus lässt sich ebenso unbeschwert auf ganz klassische Weise bewohnen. Es ist ein Ort, der modernen Fortschritt mit traditioneller Geborgenheit vereint und Ihnen die Freiheit lässt, Technik nur dort einzusetzen, wo sie Ihnen Freude bereitet.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Ein persönlicher Hinweis zum Schluss:

Wir haben alle Angaben in diesem Exposé mit größter Sorgfalt und basierend auf den vorliegenden Datenblättern, Rechnungen und Verbrauchsnachweisen für Sie zusammengestellt. Da wir unser Haus privat verkaufen, dienen diese Informationen der allgemeinen Information und stellen, trotz aller Gewissenhaftigkeit, keine rechtliche Zusicherung dar.

Ein Zwischenverkauf bleibt uns vorbehalten.

## Lage

Cleeburg ist ein Geheimtipp für Menschen, die Ruhe suchen, ohne auf die Anbindung an die Zentren verzichten zu wollen. Als letztes Haus am Ende einer ruhigen Anliegerstraße genießen Sie hier eine unvergleichliche Privatsphäre mit direktem Zugang zum renommierten Panoramaweg.

Natur als privilegierte Kulisse:

Die Lage im Naturpark Taunus bietet eine Lebensqualität, die man sonst nur aus dem Urlaub kennt. Das Kleebachtal besticht durch eine sanfte Hügellandschaft, die zu ausgedehnten Wanderungen oder Radtouren einlädt. Die weitläufige Gemarkung ist geprägt von einer ländlichen Struktur:

Während Ihrer Spaziergänge begegnen Ihnen auf den umliegenden Koppeln immer wieder Pferde oder auch die für die Region bekannten Poitou-Esel und Alpakas – eine charmante Kulisse, die besonders für Familien und Naturbegeisterte ein wunderbares Erlebnis direkt vor der Haustür bietet.

Strategisch vernetzt für Pendler:

Wer hier wohnt, entscheidet sich für Entschleunigung, bleibt aber exzellent angebunden. Über die nahen Anschlussstellen zur A45 und A5 sind die Wirtschaftszentren der Region schnell erreicht:

Wetzlar, Gießen & Linden: Innerhalb 15–20 Minuten erreichen Sie die Städte mit ihrem vollen Angebot an Shopping, Kultur und Bildung.

Frankfurt am Main: Frankfurt ist in ca. 45 Minuten erreichbar – ideal für Pendler, die nach dem Arbeitstag die absolute Stille ihres „Parks“ suchen.

Infrastruktur für den Alltag:

In benachbarten Orten (ca. 6 Fahrminuten) finden Sie eine lückenlose Infrastruktur: Mehrere Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sichern eine erstklassige Versorgung für jede Generation.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

