

Hilders / Harbach

# Zuhause im Grünen - Gepflegtes Einfamilienhaus in idyllischer Lage der Rhön

*Property ID: 26226011*



**PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 916 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## At a glance

Property ID	26226011	Purchase Price	265.000 EUR
Living Space	ca. 145 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	183.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.02.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## The property



Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## The property



Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## The property



Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## The property



Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## The property



Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## The property



Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## The property



Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## The property



Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## The property



Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## The property



Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

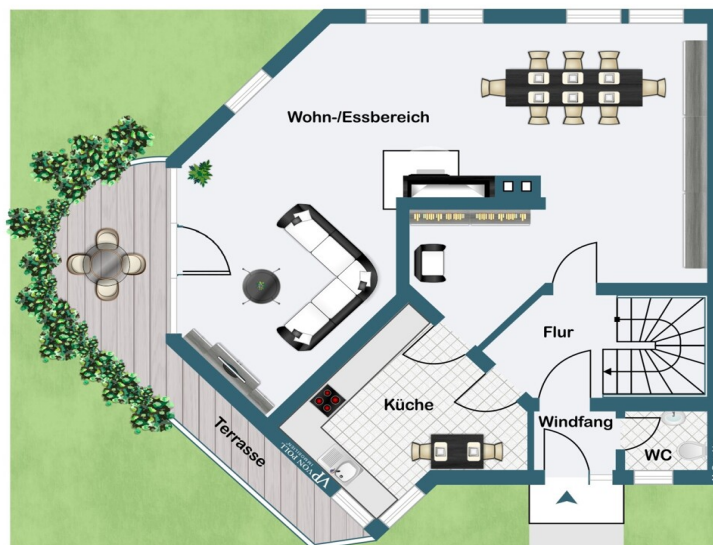
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

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

Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

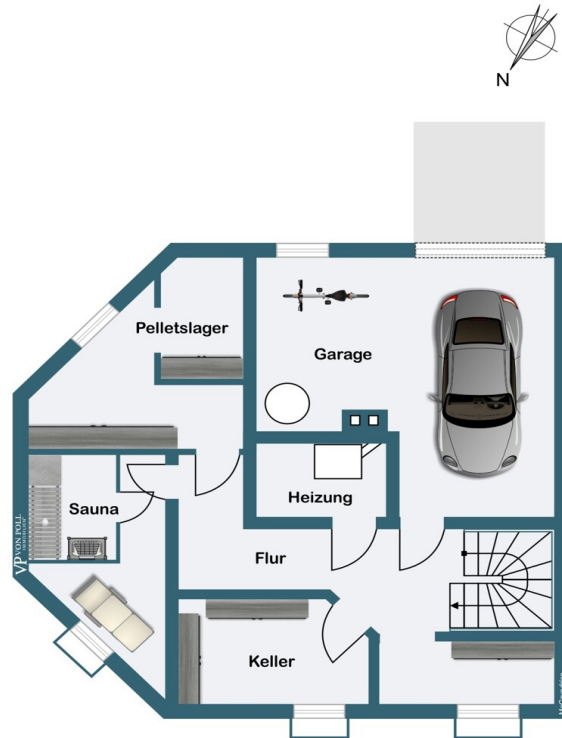
## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach**

## A first impression

Dieses Einfamilienhaus steht auf einem ca. 916 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger, idyllischer Feldrandlage.

Das in 1988 massiv erbaute Gebäude ist voll unterkellert.

Die Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss sowie 4 Zimmer, beträgt insgesamt ca. 145 m<sup>2</sup>.

Mittelpunkt im Erdgeschoss ist der helle Wohn- und Essbereich. Der Kachelofen ist ein echter Hingucker (derzeit stillgelegt, kann grundsätzlich wieder betrieben werden). Die angrenzende Terrasse lädt zum Verweilen ein. Die separate Küche ist sowohl von der Diele, als auch vom Wohn- und Essbereich zugänglich. Im Eingangsbereich finden Sie das Gäste-WC.

Im Dachgeschoss befinden sich das Schlafzimmer sowie zwei Zimmer, die sich individuell als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine freistehende Wanne, Dusche und zwei Waschbecken. Die Diele bietet zusätzlichen Platz für z.B. eine Lese- oder Arbeitsecke. Von hier haben Sie Zugang auf den Balkon. Ein kleiner Abstellraum ist vorhanden.

Das Kellergeschoss verfügt über ausreichend Staufläche und eine Garage für einen PKW mit Abstellraum für Fahrräder o.Ä. Des Weiteren finden Sie hier die Heizung, das Pelletlager und eine Sauna.

Der Spitzboden bietet weiteren Stauraum oder kann als Ausbaureserve genutzt werden.

Die Immobilie wurde zum Teil modernisiert. Die Pelletheizung wurde in 2021 getauscht und zusätzlich eine Solarthermie zur Warmwasserbereitung installiert. Der Innenausbau wurde überwiegend erneuert. Die Fenster sind 2-fach-verglaste Holzfenster aus dem Baujahr. Das Tor der Garage ist elektrisch.

Die Einbauküche sowie die Sauna werden mitverkauft und sind im Kaufpreis enthalten.

Auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres Gebäude: ein Abrissobjekt mit angrenzendem Carport. Es handelt sich um ein altes Fachwerkhaus. Die Abrisskosten wurden bereits im Preis mindernd berücksichtigt. Eine Abrissgenehmigung muss durch den Käufer gestellt werden. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

**Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach**

## Details of amenities

- Massivhaus
- Tageslichtbad + Gäste-WC
- Rollläden
- Überwiegend neuer Innenausbau
- Pelletheizung aus 2021
- Kachelofen (stillgelegt)
- Solaranlage für Warmwasserbereitung
- Einbauküche
- Sauna
- Terrasse + Balkon
- Garage mit elektrischem Tor

**Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach**

## All about the location

Die Gemeinde Hilders mit ihren knapp 5.000 Einwohnern liegt im oberen Ulstertal, im Naturpark Hessische Rhön sowie im Biosphärenreservat Rhön. An der Grenze zu Thüringen und nordöstlich der Wasserkuppe umgeben von viel Natur. Neben der Kerngemeinde gibt es 10 Ortsteile mit Weilern.

Hilders verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: u.a. mehrere Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen, mehrere Dorfgemeinschaftshäuser, Freizeitschwimmbad Ulsterwelle (Frei- und Hallenbad), Arzt, Apotheke, eine Bankfiliale, mehrere gastronomische Betriebe, Lebensmittelmärkte, Tankstelle, Metzger, Bäcker und kleinere Geschäfte. Eine Vielzahl an Vereinen sowie ein breites Freizeitangebot von Wandern, Mountainbiken, Klettern bis Segelfliegen, Gleitschirmfliegen und Ski-Langlauf runden die Attraktivität des Wohnstandortes im Sommer wie im Winter ab.

Die Immobilie befindet sich im Weiler Harbach. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 70 m entfernt. In knapp 10 Minuten ist man mit dem Auto in Hilders, in ca. 30 Minuten in Fulda, Hofbieber erreichen Sie in nur 10 Minuten.

**Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach**

## Other information

**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 vorbehaltenlich 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.

**Property ID: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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