Großenlüder

RÉSERVÉ : Résidence principale ou investissement - Petite maison individuelle en centre-ville

CODE DU BIEN: 25226020

PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 86 m² • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 126 m²

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25226020
Surface habitable	ca. 86 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1

Prix d'achat	149.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.12.2031

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	482.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1904

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

La propriété

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

La propriété

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

La propriété

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

La propriété

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

La propriété

Capital
MAKLER-KOMPASS WOHNEN
Top-Makler Fulda
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler
HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

La propriété

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

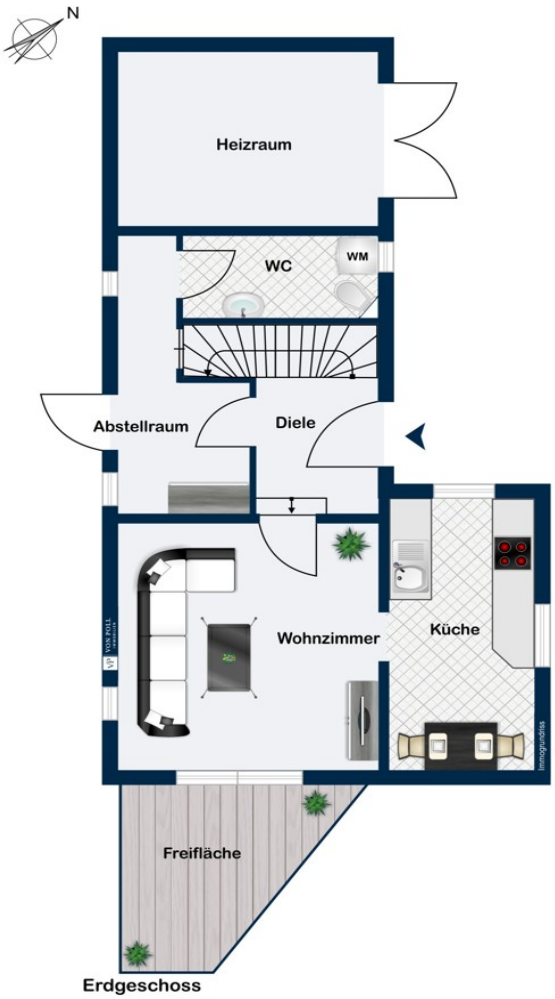
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

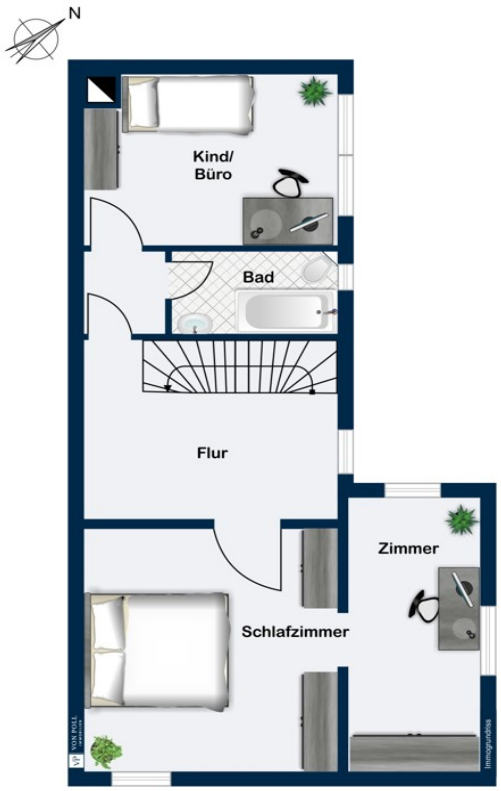
T.: 0661 - 48 04 359 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

Plans d'étage





Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

Une première impression

Cette maison individuelle se situe sur un terrain d'environ 126 m² au cœur de Großenlüder. Construite vers 1904, elle offre environ 86 m² de surface habitable répartis sur deux niveaux et comprend quatre pièces. La moitié de la maison est à colombages, l'autre moitié étant en construction traditionnelle. Un vide sanitaire fait office de buanderie. Au rez-de-chaussée, le salon lumineux donne sur une terrasse ensoleillée. Un poêle à bois y diffuse une chaleur agréable et crée une ambiance chaleureuse. Attenante au salon se trouve la cuisine, équipée d'éléments modernes et d'un espace pour un coin repas. On trouve également au rez-de-chaussée un débarras avec un accès extérieur et des toilettes invités avec lave-linge et raccordement pour machine à laver. À l'étage, la chambre parentale dispose d'une pièce attenante pouvant servir de dressing. Une chambre d'enfant/bureau/chambre d'amis et une salle de bains baignée de lumière naturelle, avec une douche spacieuse de plain-pied, complètent cet étage. L'immeuble présente des hauteurs sous plafond vétustes, inférieures à 2 mètres dans la chambre/dressing et le couloir à l'étage. Les combles offrent un espace de rangement. La chaufferie se situe dans l'ancien garage. Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul de 2001 ; le brûleur a été remplacé en 2014. Les fenêtres sont en PVC double vitrage (2005 et 2023). La cuisine équipée (2023) est incluse dans le prix de vente. Le poêle à bois a également été installé en 2023. La salle de bains a été rénovée vers 2007 ; la douche et les sanitaires ont été remplacés en 2024. Les sols sont en vinyle, stratifié, carrelage et parquet. L'isolation des plafonds du sous-sol et du dernier étage a été refaite récemment. La fibre optique est installée. Le bien sera livré libre de toute occupation. La remise des clés peut avoir lieu à partir du 1er juillet 2025.

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

Détails des commodités

- Einbauküche aus 2023 + Kühlschrank
- Tageslichtbad mit großzügiger Dusche (2024)
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss + Waschmaschine
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2005 und 2023
- Fußböden: Vinyl-Designbelag, Laminat, Fliesen und Holzdielen
- Öl-Zentralheizung aus 2001, Brenner in 2014 getauscht
- Holzofen aus 2023 (mit neuem Außenschornstein)
- nicht mehr zeitgemäße Raumhöhen von teilweise unter 2,0 m im Schlaf- und Ankleidezimmer + im Flur OG
- Terrasse aus 2023
- Fachwerk und massiv je ca. zur Hälfte
- 1 Stellplatz

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Großenlüder gehört zu den ältesten Ortschaften des Fuldaer Landes und liegt an den östlichen Ausläufern des Vogelsberges reizvoll im Grünen. Die Gemeinde besteht neben dem Kernort aus 6 weiteren Ortsteilen mit insgesamt rund 8.500 Einwohnern. Großenlüder bietet eine gute medizinische Versorgung, Kindergärten, Haupt- und Realschule sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gaststätten und zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Fulda ist nur ca. 12 km und 15 Fahrminuten entfernt. Lauterbach liegt in etwa gleicher Entfernung. Außerdem verfügt Großenlüder über einen eigenen Bahnhof an der Strecke Fulda-Gießen.

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.12.2031.
Endenergiebedarf beträgt 482.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25226020 - 36137 Großenlüder

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda
Tel.: +49 661 - 48 04 359 0
E-Mail: fulda@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com