

Hilders / Harbach

Zuhause im Grünen - Gepflegtes Einfamilienhaus in idyllischer Lage der Rhön

CODE DU BIEN: 26226011



PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 916 m²

CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

- 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: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26226011	Prix d'achat	265.000 EUR
Surface habitable	ca. 145 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	183.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

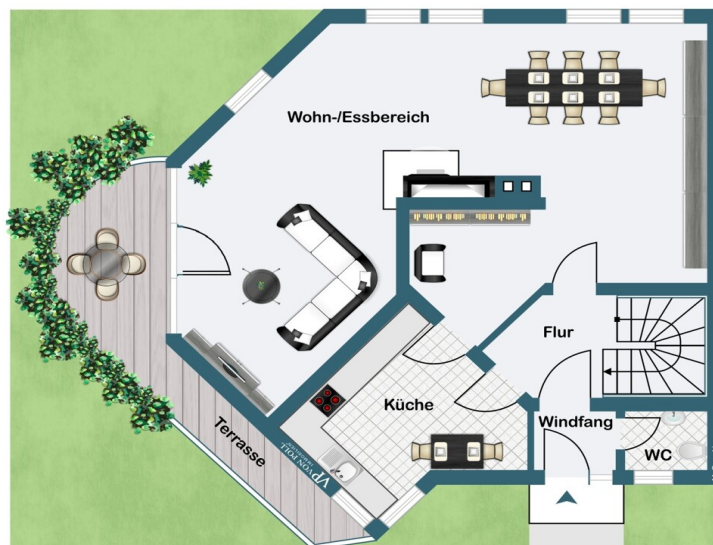
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

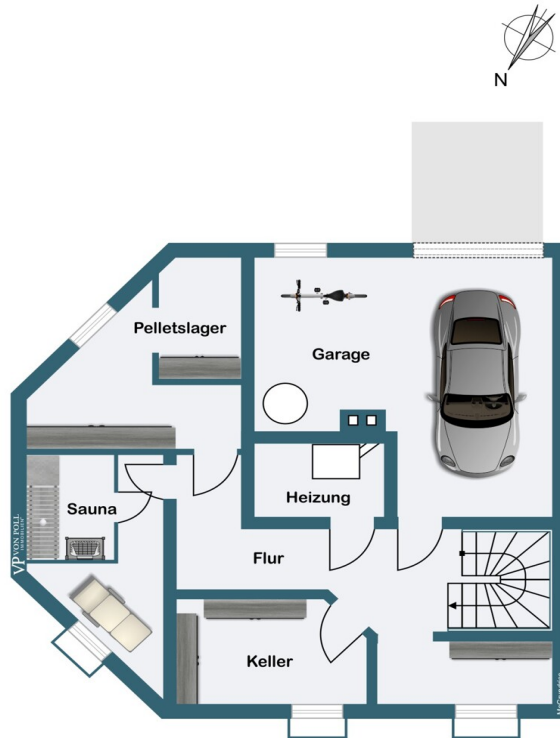
Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus steht auf einem ca. 916 m² 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 m².

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.

CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

Plus d'informations

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: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

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