

Hilders / Harbach

# Attraktives Einfamilienhaus in idyllischer Lage der Rhön

**CODE DU BIEN: 26226011**



**PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 916 m<sup>2</sup>**

**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

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26226011</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>259.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

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 <sup>2</sup> 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



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

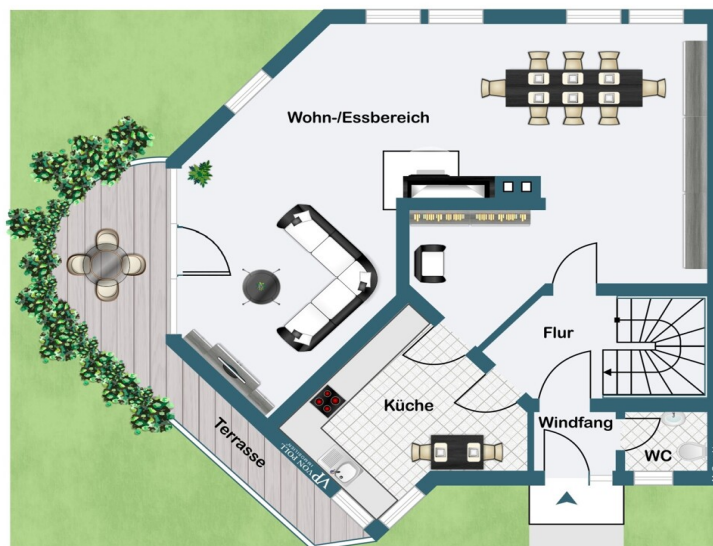
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

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

CODE DU BIEN: 26226011 - 36115 Hilders / Harbach

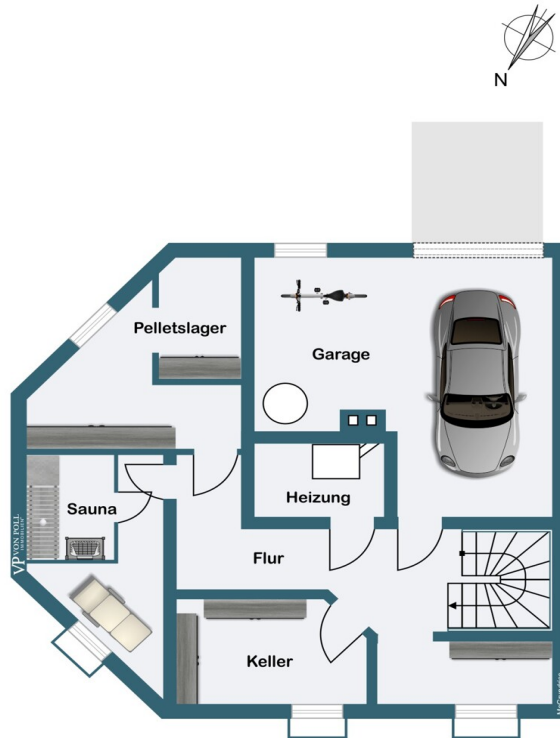
## Plans d'étage



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 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. Im DG wird, wenn gewünscht, ein neuer Vinyl-Designbelag verlegt – die genaue Farbe wird mit dem Käufer abgesprochen und dies ist bereits im Preis enthalten.

Die Einbauküche sowie die Sauna werden mitverkauft und sind ebenfalls 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. Ob Sie das Gebäude abreißen möchten, ist Ihnen überlassen. 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**
- **Auf Wunsch: neuer Vinyl-Designbelag im DG**
- **Pelletheizung aus 2021**
- **Kachelofen (derzeit 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](mailto:fulda@von-poll.com)**

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

---

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