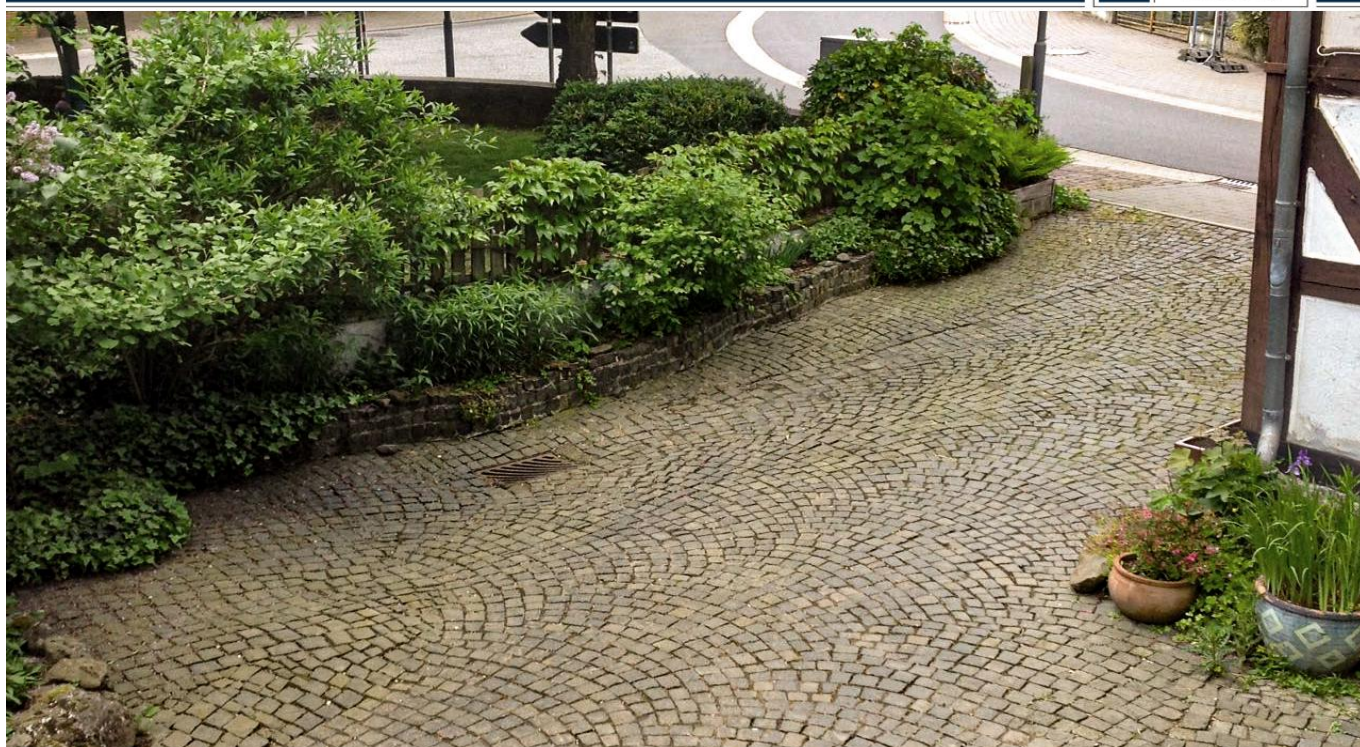


Gemünden (Felda) / Elpenrod

# Espace de vie - maison individuelle rénovée de manière écologique

CODE DU BIEN: 25332017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 216 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 550 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

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

CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25332017
Surface habitable	ca. 216 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1800
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	279.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La propriété



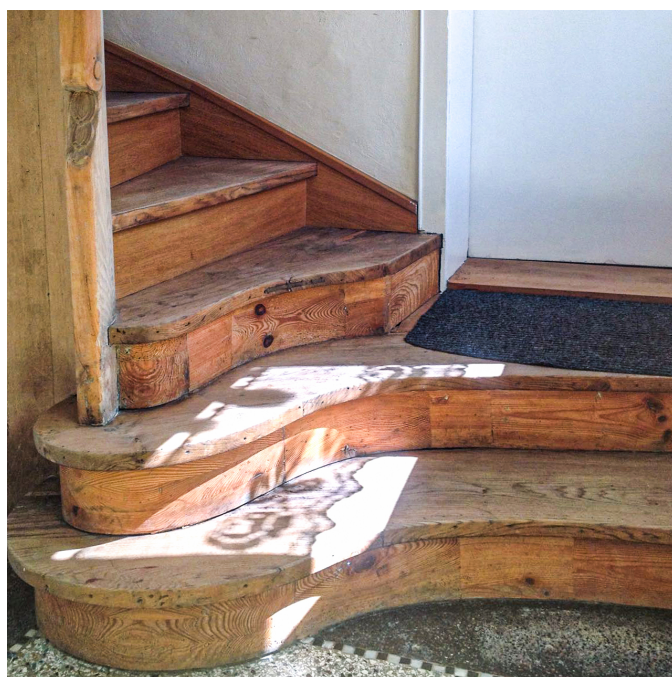
CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La propriété



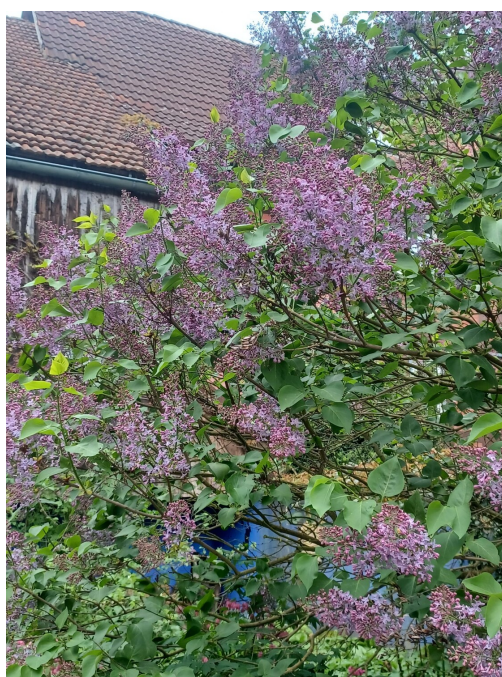
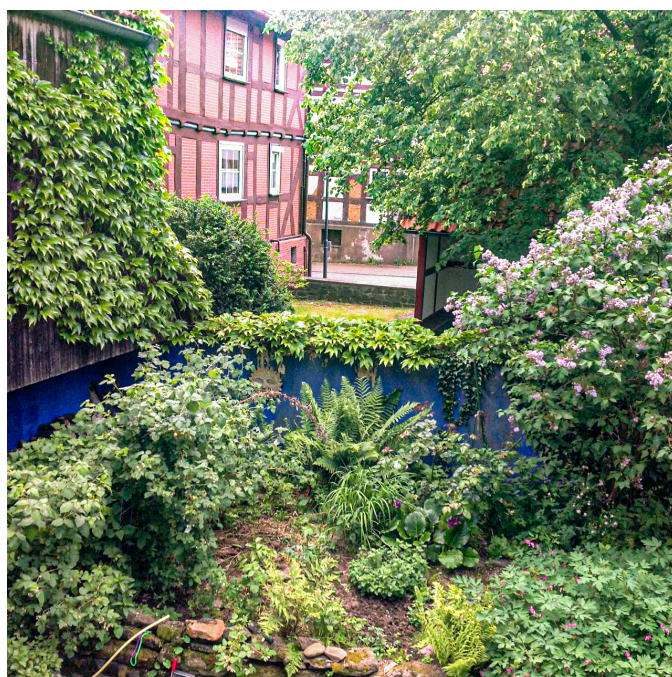
CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La propriété



CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La propriété



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**06633 - 91 12 845**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod**

## Une première impression

Cette maison à colombages, rénovée de manière écologique, attend ceux qui recherchent un équilibre sain pour eux et leur famille. D'une superficie de 216 mètres carrés, elle offre une multitude de possibilités pour concrétiser vos idées et projets. Que vous envisagiez un espace de vie spacieux pour toute la famille ou un espace combinant vie et travail, vous trouverez ici une variété d'options. La grande surface utilisable de la grange et des dépendances permet également d'accueillir des chevaux ou de petits animaux. La maison dispose de deux entrées, offrant la possibilité de louer une partie de la maison comme appartement indépendant. Si l'espace de vie généreux s'avère insuffisant, le grenier ou la grange offrent un potentiel d'agrandissement important. Équipée d'une chaudière à bois Buderus et de deux cheminées, la maison est respectueuse de l'environnement et bénéficie d'une connexion fibre optique. La cour pavée de basalte souligne l'ambiance résidentielle historique au cœur d'Elpenrod et, avec ses parterres de fleurs soigneusement entretenus et son petit jardin, offre une merveilleuse harmonie avec la nature. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et découvrez par vous-même la polyvalence de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod**

## Tout sur l'emplacement

Gemünden (Felda) liegt an den vom Vogelsberg ausgehenden Flüssen Felda und Ohm in der Region Oberhessen am Vorderen und Unteren Vogelsberg, nordwestlich des eigentlichen Hohen Vogelsbergs.

Die Gegend ist ländlich geprägt und lädt zu langen Spaziergängen und schönen Radtouren ein.

Durch die Nähe zur A5 und der neuen A49 kann die Anbindung nach Alsfeld, Gießen, Marburg, Wetzlar, Fulda, Bad Nauheim und Frankfurt als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Am südlichen Rand der Großgemeinde Gemünden-Felda liegt der Ortsteil Elpenrod auf ca. 300 m Höhe. Der 1350 erstmals urkundlich erwähnte Ort liegt im Mündungsbereich zweier Bäche, dem Eisenbach und dem Elpbach.

**CODE DU BIEN: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## Contact

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

Yvonne Guth

---

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: +49 6633 - 91 12 845

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

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

---

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