

Grebenau

Exklusives Loftwohnen mit repräsentativem Geschäftshaus und Privatpark

CODE DU BIEN: 26332020



PRIX D'ACHAT: 566.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 310 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.448 m²

CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

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

CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26332020
Surface habitable	ca. 310 m²
Pièces	15
Salles de bains	6
Année de construction	1956
Place de stationnement	6 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	566.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 474 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	09.08.2027
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	201.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



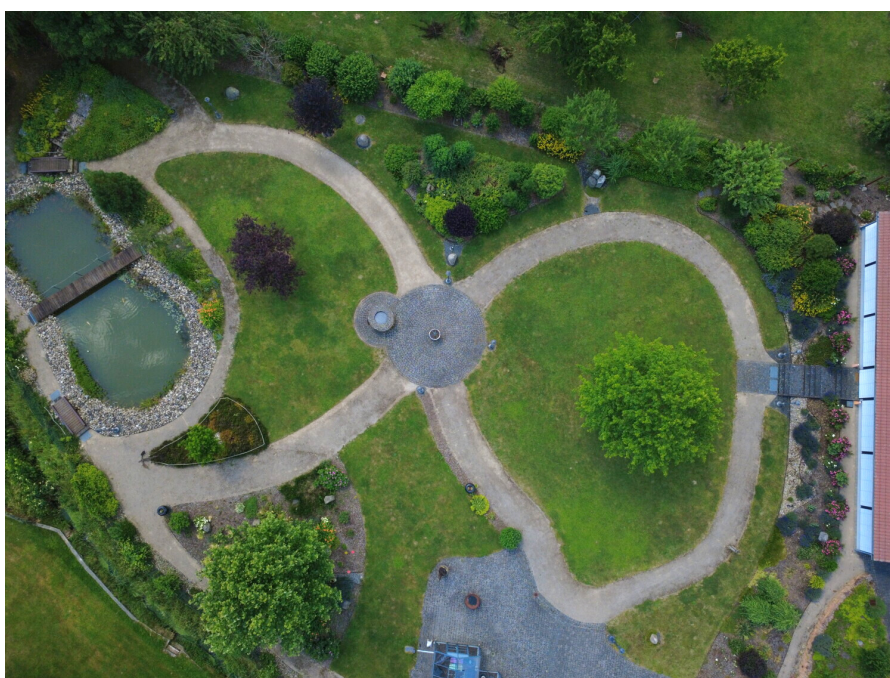
CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

Une première impression

Es gibt Immobilien – und es gibt Anwesen, die Geschichten erzählen. Dieses beeindruckende Ensemble vereint historischen Charme mit großzügigen Flächen und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolle Eigennutzer, Unternehmer oder Investoren.

Auf einem rund 4.448 m² großen Grundstück präsentiert sich ein außergewöhnliches Wohn- und Gewerbeensemble, bestehend aus einem historischen Hauptgebäude aus dem Jahr 1898 sowie einem separaten Bürogebäude mit modernem Anbau. Die harmonische Verbindung aus stilvollem Wohnen, repräsentativem Arbeiten und einer parkähnlichen Gartenlandschaft macht diese Liegenschaft zu einer echten Rarität.

Das ehemalige Molkereigebäude wurde über Jahrzehnte mit großem Engagement gepflegt und kontinuierlich weiterentwickelt. Heute begeistert es mit großzügigen Raumhöhen, offenen Wohnbereichen und einer Architektur, die den historischen Charakter eindrucksvoll bewahrt. Massive Bauweise, markante Details und ein außergewöhnliches Raumgefühl verleihen dem Gebäude eine unverwechselbare Atmosphäre.

Das separate Bürogebäude bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen. Mehrere Büro- und Besprechungsräume, ein ausgebauten Dachgeschoss sowie ein moderner, lichtdurchfluteter Anbau mit großflächigen Fensterfronten schaffen ein repräsentatives Arbeitsumfeld. Ob Unternehmenssitz, Kanzlei, Praxis, Agentur oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Nutzungsmöglichkeiten sind ebenso vielseitig wie das Anwesen selbst.

Ein besonderes Highlight bildet die beeindruckende Parkanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich. Liebevoll angelegte Wege, ein idyllischer Teich mit Wasserfall, ein verglaster Pavillon sowie gewachsener Baumbestand schaffen eine außergewöhnliche Ruheoase und verleihen der Immobilie einen nahezu herrschaftlichen Charakter. Hier entsteht ein Ambiente, das man in dieser Form nur selten findet.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die Individualität schätzen und das Besondere suchen – eine Immobilie, die Raum für Visionen bietet und Wohnen, Arbeiten sowie repräsentatives Auftreten auf eindrucksvolle Weise miteinander verbindet.

CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

Détails des commodités

- Wohn- und Gewerbeanwesen mit zwei Gebäuden
- Hauptgebäude aus dem Jahr 1898
- Bürogebäude Baujahr 1956
- Grundstück ca. 4.448 m²
- Vermietbare Gesamtfläche ca. 784 m²
- Wohnfläche ca. 310 m²
- Gewerbe-/Bürofläche ca. 474 m²
- Zwei Garagen sowie mehrere Außenstellplätze
- Großzügige Parkanlage mit Teich, Wasserfall und Pavillon
- Hochwertig modernisiertes Loftwohnhaus
- Separates Bürogebäude mit Dachgeschosswohnung
- Moderner Anbau mit großen Glasflächen, Fußbodenheizung & zwei Bädern
- Aktuelle Mieteinnahmen durch gewerblich vermietete Flächen
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 2004)
- Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Kapitalanlage möglich
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmer, Freiberufler oder Investoren

CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Grebenau, einer charmanten Kleinstadt im Vogelsbergkreis, eingebettet in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft Mittelhessens. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre naturnahe Lebensqualität, eine gewachsene Infrastruktur und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte aus.

Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Gastronomie sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort und unterstreichen die familienfreundliche Ausrichtung des Standortes.

Über die Bundesstraße B62 sowie die nahegelegenen Autobahnen A7 und A45 bestehen gute Verkehrsverbindungen in Richtung Fulda, Bad Hersfeld, Gießen und Kassel. Dadurch ist der Standort sowohl für private als auch gewerbliche Nutzer attraktiv.

Besonders bemerkenswert ist die Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und außergewöhnlicher Privatsphäre. Während das Anwesen straßenseitig hervorragend angebunden ist, eröffnet sich im rückwärtigen Grundstücksteil eine weitläufige Parklandschaft, die Ruhe, Natur und Erholung auf einzigartige Weise miteinander verbindet. Dieser harmonische Kontrast verleiht der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter.

CODE DU BIEN: 26332020 - 36323 Grebenau

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: 26332020 - 36323 Grebenau

Contact

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

Svenja Heyn

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: +49 6633 – 91 12 845

E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

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

www.von-poll.com