

Eichenzell

RESERVIERT: KfW 40-Haus - Aufschließen, einziehen, wohlfühlen

????????? ??????????: 24226015



www.von-poll.com

???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 147 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 729 m²

??????? ???????: 24226015 - 36124 Eichenzell

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?? ??? ??????

???????? ??????????	24226015	????? ???????	585.000 EUR
????????????	ca. 147 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	??????????	????????
???????????????? ???	4	????????????????	????????
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m ²
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????	??????	WC ?????????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	ERDGAS_LEICHT	?????????	44.20 kWh/m ² a
??????????????	05.04.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	A
		?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?? ?????????



??????? ????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?? ????????



???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?? ?????????



??????? ????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24226015 - 36124 Eichenzell

??? ?????? ???????????

Hier erwartet Sie ein neuwertiges und zeitlos schönes Haus mit 5 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 147 m². Das nicht unterkellerte Massivhaus im KfW 40-Standard wurde 2012 auf einem ca. 729 m² großen Grundstück in bester und ruhiger Lage der Kerngemeinde Eichenzell errichtet. Mit unverbaubarer Aussicht ins Grüne. Die Immobilie bietet reichlich Platz für eine Familie mit zwei bis drei Kindern. Zentraler Ort im Haus ist der große, helle Wohnraum mit gemütlichem Kaminofen und bodentiefen Fenstertüren. Der Wintergarten erweitert das Wohnzimmer ganzjährig - durch zwei große Hebeschiebtüren im Sommer auch ins Freie. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich die Essküche, ein Gäste- oder Arbeitszimmer - beide mit Zugang zum Garten - ein Gäste-WC sowie der Hausanschlussraum in dem sich auch die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie die Heizung befinden. Im Dachgeschoss runden das Eltern-Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und das Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche das Wohnraumangebot ab. Die beiden Kinderzimmer verfügen jeweils über einen französischen Balkon. Der gut zugängliche Spitzboden bietet viel Stauraum. Seitlich vom Haus befinden sich eine Garage mit elektrischem Torantrieb sowie ein Carport. Der Garten ist liebevoll angelegt und gepflegt, mit einem kleinen Gartenhaus inkl. Terrasse und Sonnensegel, einem kleinen Gewächshaus und weiteren schönen Details. Zur Ausstattung des Hauses gehören eine Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten von Siemens sowie Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden im Erdgeschoss. Bodenbeläge: Fertigparkett, Vinylparkett und Fliesen. Zur Haustechnik gehören eine Erdgas-Brennwertheizung (Fußbodenheizung) und Solarkollektoren für die Warmwassererzeugung, eine Lüftungsanlage sowie ein kleines Balkonkraftwerk (Photovoltaik). Die Einbauküche und der Kaminofen sind im Kaufpreis enthalten. Die Immobilie wird frei übergeben.

??????? ???????: 24226015 - 36124 Eichenzell

???????????????? ???? ??????????

KfW 40 - Standard (Die Kennzahl 40 gibt an, dass das Effizienzhaus nur 40 % Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Referenzgebäude nach Gebäudeenergiegesetz)
Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten von Siemens
Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
Ganzglas-Duschabtrennung
Handtuchheizkörper
Gäste-WC
Erdgas-Brennwertheizung
Fußbodenheizung
Kaminofen
Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Balkonkraftwerk (Photovoltaik)
Lüftungsanlage
Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
Elektrische Rolläden im EG
Gegensprechanlage
Spitzboden mit viel Stauraum
Wintergarten mit Südwestausrichtung, elektrischer Markise und LED-Beleuchtung
Garage mit elektrischem Torantrieb
Carport
Kleines Gartenhaus
Kleines Gewächshaus
Regenwasserzisterne (1.400 Liter)
Glasfaseranschluss

??????? ????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

??? ??? ??? ????????????

Die Gemeinde Eichenzell grenzt südlich unmittelbar an Fulda an und gehört zu den begehrtesten Wohnorten im Landkreis Fulda. Eichenzell hat knapp 12.000 Einwohner und umfasst neben dem Hauptort 10 Ortsteile. Die Gemeinde liegt attraktiv eingebettet zwischen Rhön und Vogelsberg. Eine große Zahl an Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bieten wohnortnahe Arbeitsplätze. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein Spektrum an Fach- und Allgemeinärzten sowie Kindertagesstätten und Schulen runden die Attraktivität dieses Standortes ab. Eichenzell ist Heimat vieler Vereine und verfügt über ein breites Freizeit- und Kulturangebot wie Reiten, Tennis, interessante Rad- und Wanderwege sowie vieles mehr. Die Barockstadt Fulda und die Rhön laden zu Tagesausflügen mit der ganzen Familie ein. Dazu kommt die ausgesprochen verkehrsgünstige Lage: Die Anschlüsse zu den Autobahnen A 66 und A 7 sind in wenigen hundert Metern zu erreichen. Mit der Rhönbahn haben Sie Anschluss an den ICE-Knotenpunkt Fulda. Der Frankfurter Flughafen liegt nur rund eine Stunde Fahrzeit entfernt. Lebensmittelmarkt, Discounter, Post- und Bankfiliale, Bäcker und Apotheke sind zu Fuß erreichbar.

???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 44.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung
ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die
Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 24226015 - 36124 Eichenzell

????????????? ???????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37 Fulda
E-Mail: fulda@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com