

Ulrichstein

Wohntraum auf einer Ebene im Grünen

????????? ??????????: 24332003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

????? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 136 m² • ??????????: 5 • ??????? ????: 1.000 m²

??????? ?????????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

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

???????? ??????????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

?? ??? ??????

????????? ??????????	24332003	????? ???????	389.000 EUR
?????????????	ca. 136 m ²	??????	?????????????
?????? ????????	?????????????????	???????????????	??????????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	??????????????	Käuferprovision
???????????	5	??????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	3	????? ???????????????	MwSt.) des
?????????????		??????????	beurkundeten
?????????????	1	?????????????????	Kaufpreises
????? ??????????????	2012	????? ???????????????	2022
?????? ??????????????	1 x ??????????????	??????????	?????????
	?????? ??????????????,	?????????????????	ca. 0 m ²
	1 x ????????	???????	?????????
		?????????	?????????, WC
			??????????????,
			????????, ??????,
			??????,
			??????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

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

????????????	????????????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	????????????	????????????	
????? ????????????	FLUESSIGGAS	????????	54.00 kWh/m ² a
????????????	14.03.2034	????????????	
????????????????		????????????	B
????????????	??????	????????????	
????? ????????????		????????????	

???????? ??????????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

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



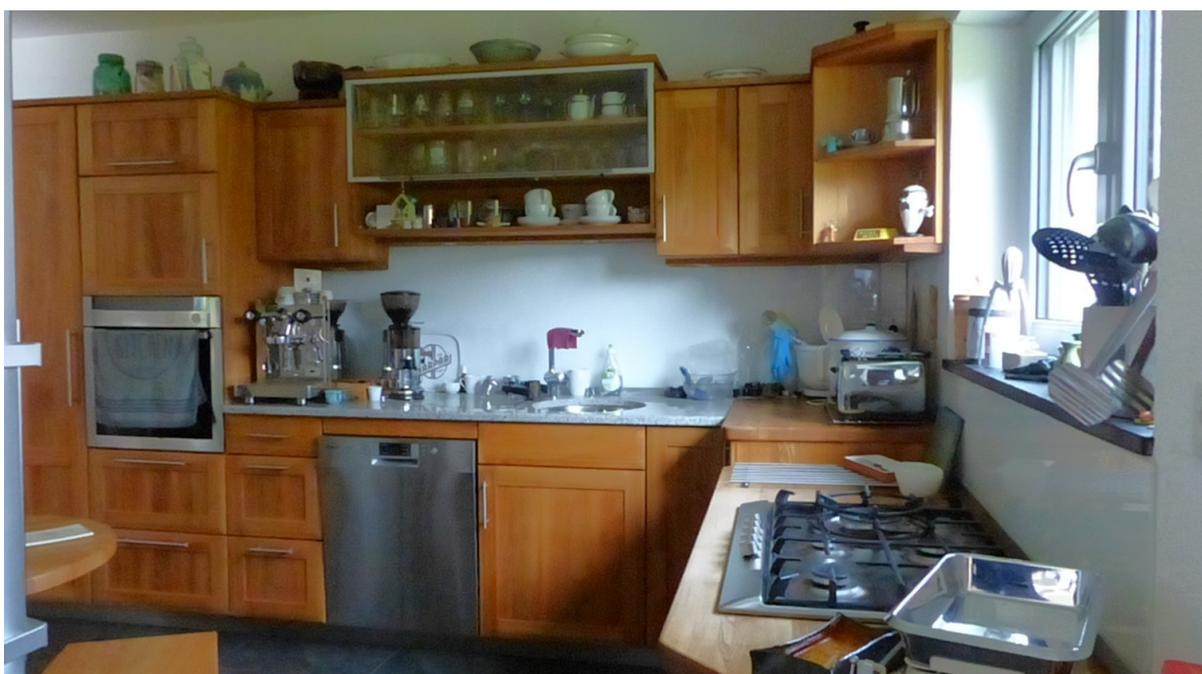
??????? ???????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

?? ????????



???????? ??????????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

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



??????? ????????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

?? ????????



??????? ????????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ???????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

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

Das ca. 136 m² große Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1000 m² großen Grundstück am Ortsrand und wurde im Jahr 2012 fertiggestellt. Es verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, ein Gäste-WC und 1 Badezimmer mit Sauna. Zudem stehen den Bewohnern eine 60 m² große Terrasse zur Verfügung, um die schöne Umgebung und den Blick auf die Burgruine zu genießen. Die Immobilie ist in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über eine Fußbodenheizung sowie eine gehobene Ausstattungsqualität. Dank der Solarthermie und Heizungsanlage ist das Haus besonders energieeffizient. Ein weiteres Highlight ist die Sauna im Haus, die für Entspannung und Erholung sorgt. Das Haus eignet sich ideal für altersgerechtes Wohnen und bietet zudem die Möglichkeit, ein zweites Baugrundstück zu erwerben. Der herrlich angelegte Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Garage mit begehbarem Dachboden, was zusätzlichen Stauraum bietet. In der ruhigen Wohnlage können die Bewohner die Natur und die Umgebung in vollen Zügen genießen. Die Immobilie bietet neben dem Kaminofen und der Sauna auch die Möglichkeit, barrierefrei zu wohnen. Insgesamt handelt es sich um ein modernes und energieeffizientes Haus, das sowohl jungen Familien als auch Senioren ein gemütliches Zuhause bietet. Die Lage am Ortsrand und der großzügige Garten machen die Immobilie besonders attraktiv. Interessenten sollten nicht zögern, diese einzigartige Immobilie zu besichtigen und sich von ihren Vorzügen überzeugen zu lassen.

??????? ???????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

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

- Niedrigenergiehaus
- Kaminofen
- Sauna
- Solarthermie für Warmwasseraufbereitung
- Einbauküche massiv Ulme vom Schreiner gefertigt, Granitarbeitsplatte und Gaskochfeld
- Garage mit begehbarem Dachboden
- Alters- und Behindertengerecht
- zusätzlicher angrenzender Bauplatz zum Erwerb möglich

??????? ????????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

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

Stadt Ulrichstein Im südwestlichen Teil des Vogelsbergkreises liegt die Stadt Ulrichstein, die sich in die Ortsteile Bobenhausen, Feldkrücken, Helpershain, Kölzenhain, Ober-Seibertenrod, Rebgeshain, Unter-Seibertenrod, Ulrichstein und Wohnfeld unterteilt. Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt 3.028. Für den täglichen Bedarf ist alles vorhanden, so besitzt die Stadt Ulrichstein eine Anzahl von Ärzten, eine Apotheke, Banken sowie Nahversorgern sowie ein Betreuungs- und Bildungsangebot bestehend aus einer Kinderbetreuungseinrichtung sowie einer Grundschule. Das Angebot an Freizeit- und Kultureinrichtungen, darunter der Schlossberg Ulrichstein mit dem Vogelsberggarten, ein Museum sowie weitere historische Bauwerke bieten eine willkommene Abwechslung vom Alltag und sorgen für Erholung. Die nächstgelegene Anbindung an die Bundesstraße 49 (Gießen-Alsfeld) befindet sich in 5,5 km Entfernung. Die Anschlussstelle der A5 ist in 15 km erreichbar; die Entfernung zu den Städten Grünberg beträgt 15 km, Gießen 40 km und Frankfurt 90 km.

??????? ???????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 54.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ?????????: 24332003 - 35327 Ulrichstein

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

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

Yvonne Guth

Frankfurter Straße 39 Vogelsbergkreis
E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com