Grebenhain / Ilbeshausen

Ferienimmobilie am Hoherodskopf

??????? ????????: 25332011

???? ??????: 138.000 EUR • ?????????: ca. 193 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 175 m²

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

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

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25332011
?????????	ca. 193 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1900
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	138.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

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

????????? ?????????	???????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	26.09.2035
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	172.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1900

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

?? ???????

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

?? ???????

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

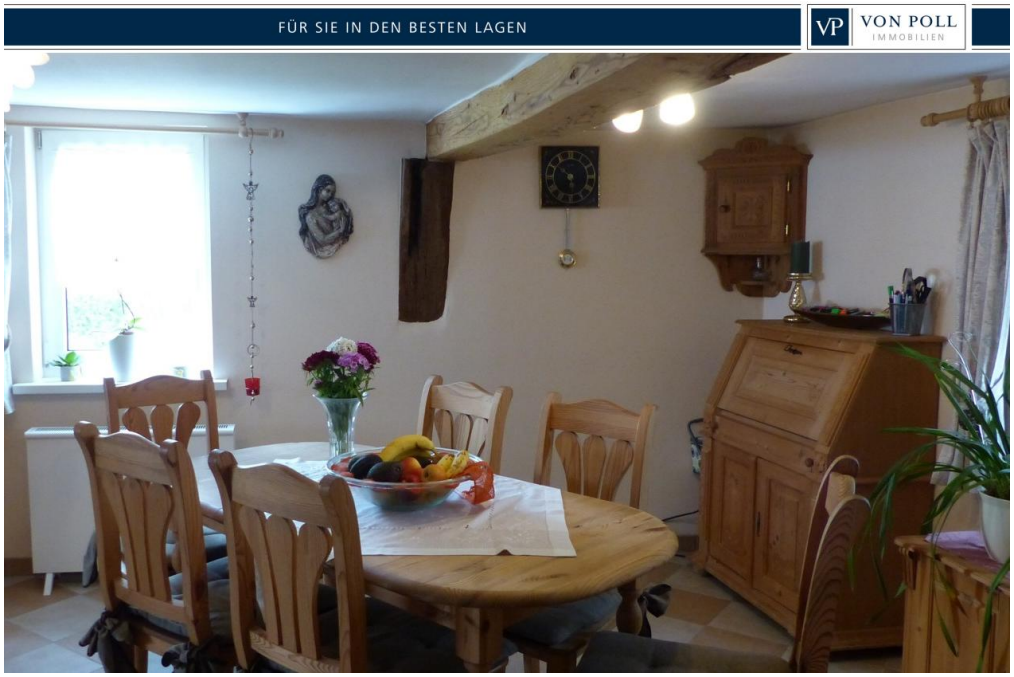
?? ???????

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

?? ???????

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

?? ???????



??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

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

Dieses heimelige Einfamilienhaus/Ferienhaus aus dem Baujahr 1900 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 193 m² auf einem Grundstück von ca. 175 m² und vereint historischen Charme mit modernem Komfort. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2019 modernisiert, wodurch sie heutigen Ansprüchen gerecht wird. Flexibel nutzbar als Feriendomizil, hält das Haus durch sein Ausbaupotenzial zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bereit.

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss besticht durch seine charmante, alte Treppe und den historischen Holztüren. Von hier gelangen wir in das geräumige Wohn- und Esszimmer sowie in die Küche. Diese helle und einladende Fläche bietet ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte. Die angrenzende Küche ist mit einer schönen Einbauküche ausgestattet und ermöglicht einen komfortablen Alltag. Ein saniertes Badezimmer sowie ein Zugang zum Keller runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Ein weiteres Highlight stellt das kleine ehemalige Ladencafé dar, dass sich ideal zur gewerblichen Nutzung anbietet oder als Wohnraum umgestaltet werden kann. Zudem befinden sich ein praktischer Vorratsraum und ein Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss, die zusätzlichen Stauraum bieten und den Alltag erleichtern.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Zimmer, die individuell als Rückzugsorte gestaltet werden können. Ein Schlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Ankleidezimmer, das ausreichend Platz für eine umfangreiche Garderobe bietet.

Besondere Attraktivität erhält die Immobilie durch die Integration einer kleinen Wohneinheit im Obergeschoss. Diese verfügt über ein Schlaf- und Wohnzimmer, eine eigene Küche sowie ein Badezimmer und bietet somit ideale Voraussetzungen für die Nutzung zur Vermietung an Gäste oder als separater Wohnbereich für die Familie.

Die gesamte Immobilie zeichnet sich durch einen hohen Erholungswert aus, der sowohl Besuchern als auch Bewohnern zugutekommt. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die ruhige Atmosphäre genießen.

Planen Sie jetzt Ihre Besichtigung, um einen persönlichen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie zu gewinnen. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung lassen sich hier ganz persönliche Wohn- und

Nutzungsträume verwirklichen.

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

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

Erdgeschoss
Eingangsbereich/Flur, Wohn- Esszimmer mit Kaminofen, Küche, Badezimmer, Zugang zum Keller, kleines ehemaliges Ladencafè, Gäste-WC, Vorratsraum, Hauswirtschaftsraum
Obergeschoss
Gästezimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, möblierte Ferienwohnung mit Balkon, Küche, Badezimmer und Kaminofen

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

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

Ilbeshausen-Hochwaldhausen am Fuße des Oberwaldes ist der größte Ortsteil Grebenhains und ein ausgewiesener Luftkurort. Es gibt in der Region so einiges zu entdecken, von den Uhuklippen bis hin zum Schwarzbachtal, von Freibad bis Vulkanradweg. Der Ort liegt rund 3 Kilometer von Grebenhain entfernt.

Grebenhain grenzt im Norden an die Stadt Herbstein, im Osten an die Gemeinde Hosenfeld (Landkreis Fulda), im Süden an die Gemeinde Freiensteinau und die Gemeinde Birstein (Main-Kinzig-Kreis), im Südwesten an die Stadt Gedern (Wetteraukreis), sowie im Westen an die Stadt Schotten.

Die Gemeinde besteht aus den 15 Ortsteilen Bannerod, Bermuthshain, Crainfeld, Grebenhain (mit Oberwald), Hartmannshain, Heisters, Herchenhain, Ilbeshausen-Hochwaldhausen, Metzlos, Metzlos-Gehaag, Nösberts-Weidmoos, Vaitshain, Volkartshain, Wünschen-Moos und Zahmen. Sitz der Gemeindeverwaltung ist der namensgebende Kernortsteil Grebenhain, der mit 986 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde ist.

Die Autobahn A5 ist gut erreichbar, sodass eine gute Anbindung an umliegende Städte besteht.

Sie erreichen mit dem Auto:
Gedern in 12 Minuten
Lauterbach in 21 Minuten
Wächtersbach in 30 Minuten
Fulda in 35 Minuten
Alsfeld in 39 Minuten.

Sie wollen Segeln, Surfen oder mit dem Stand-Up-Paddel, mit Kayak Ihre Freizeit auf dem Wasser verbringen, auch dies ist hier möglich, denn in lediglich 8 km Entfernung liegt die Erlebnis- und Freizeitwelt Nieder Mooser See mit dem Vulkanpark. Auch ist nur Erholung am Gederner See ist garantiert und in nur 15 Autominuten erreichbar.

Ebenfalls ein tolles Freizeiterlebnis: der Hoherodskopf mit verschiedener Gastronomie, Kletterwald, Baumkronenpfad, Sommerrodelbahn, Fahrradtouren, Skipisten und Wandermöglichkeiten ist ebenfalls nur 17 Autominuten entfernt.

Sie haben kleine Kinder oder Enkel und wollen Tiere in naturnaher Umgebung erleben oder auf einem Erlebnisspielplatz Ihre Freizeit verbringen, dann ist der Vogelpark in Schotten ebenfalls in 17 Minuten erreichbar.

Sie sind Golfspieler: auch hier bietet der naheliegende Golfplatz Eschenrod ein Golferlebnis der besonderen Art, denn es ist ein ökologisch gepflegter Golf-Platz. Das heißt, es gibt keine manikürten Greens und keine Fairway-“Autobahnen”, denn der Platz ist den vorhandenen Landschaftsformen harmonisch angepasst. Auf chemische Dünger und Unkrautgifte sowie auf ständige künstliche Bewässerung wird verzichtet. Die Bewässerung erfolgt mit Tankwagen. Das sind die Voraussetzungen, die seltene Pflanzen wie Silberdisteln oder Schwertlilien zum Leben brauchen und es sind die Voraussetzungen für den Umweltpreis, den der Platz bereits erhalten hat.

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 172.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ????????: 25332011 - 36355 Grebenhain / Ilbeshausen

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

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

Yvonne Guth

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)
Tel.: +49 6633 - 91 12 845
E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com