

Alsfeld - Lingelbach

# Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage – 2.162 m<sup>2</sup> Grundstück, PV-Anlage und Fernwärme

Αριθμός ακινήτου: 26332007



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 299.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 130 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.162 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach**

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

Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>26332007</b>	???? ??????	<b>299.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>	??????????	<b>Käuferprovision</b>
????? ??????	????????????? ??????		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????	<b>6</b>		<b>MwSt.) des</b>
?????????? ???	<b>6</b>		<b>beurkundeten</b>
?????????		???? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
?????????	<b>2</b>	???? ??????????????	<b>2021</b>
???? ??????????????	<b>1964</b>	????????? ??????????????	<b>???????</b>
????? ??????????????	<b>2 x ?????????? ???</b>	?????????	<b>?????????, ??????,</b>
	<b>?????????????, 2 x</b>		<b>??????????????????</b>
	<b>?????????</b>		<b>?????????, ??????????</b>

Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

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

????????? ?????????	????? ????? ?????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	???	????? ???? ?????????	332.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	17.05.2036	????????? ????????????? ?????????	H
???? ???? ?	????? ???? ?????????	???? ???? ? ????????? ????????? ?????????????	1964

Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach**

**??? ????? ?????????**

Am ruhigen Ortsrand gelegen und eingebettet in ein beeindruckendes 2.162 m<sup>2</sup> großes Grundstück präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus als echtes Raumwunder mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ob für die große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier eröffnen sich vielfältige Perspektiven.

Bereits die Außenansicht vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck. Das Wohnhaus wurde 1964 in massiver Bauweise errichtet und kontinuierlich instand gehalten. Besonders der großzügige Garagenanbau mit Carport, die Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie der weitläufige Garten unterstreichen den hohen Nutzwert dieser Immobilie.

Im Inneren verteilen sich rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei nahezu identische Wohneinheiten. Beide Etagen verfügen über eine Küche, ein Badezimmer sowie jeweils drei Wohn- und Schlafräume. Dadurch eignet sich das Haus ideal als klassisches Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationendomizil.

Das Erdgeschoss wurde in den vergangenen Jahren bereits umfangreich modernisiert. Das stilvoll gestaltete Tageslichtbad wurde im Jahr 2024 vollständig erneuert und überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, modernen Fliesen und hochwertiger Ausstattung. Ergänzt werden die Modernisierungen durch eine neue Haustür, moderne Innentüren sowie dreifach verglaste Fenster, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen.

Die großzügige Wohnküche mit angrenzender Speisekammer bildet den Mittelpunkt der Erdgeschosswohnung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere vollständige Wohneinheit mit Balkon und schönem Blick ins Grüne. Hier bietet sich viel Potenzial für individuelle Modernisierungswünsche.

Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und eröffnet zusätzliche Ausbaureserven – ideal für alle, die weiteren Wohnraum schaffen möchten.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit viel Nutzfläche. Neben Wasch- und Heizungsraum stehen zwei weitere Kellerräume zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der im Jahr 2003 errichtete Garagenanbau. Zwei Garagen mit

elektrischen Toren bieten komfortable Stellmöglichkeiten. Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Hobby- oder Partyraum mit Gäste-WC – ideal für Feiern, Hobbys oder als Rückzugsort.

Der erst im Jahr 2025 errichtete Carport ergänzt das Stellplatzangebot sinnvoll.

Das Herzstück der Immobilie ist zweifellos das außergewöhnlich große Grundstück. Der weitläufige Garten bietet ausreichend Platz für Kinder, Haustiere, Selbstversorgung oder einfach entspannte Stunden im Grünen. Alte Bäume sorgen für Privatsphäre und verleihen dem Grundstück einen parkähnlichen Charakter. Die Terrasse lädt dazu ein, sonnige Tage in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Dank der bereits installierten Photovoltaikanlage sowie der Versorgung über Fernwärme profitieren die zukünftigen Eigentümer zudem von einer modernen und zukunftsorientierten Energieversorgung.

Hier erwerben Sie nicht nur ein Haus – sondern ein Zuhause mit viel Platz, zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und einem Grundstück, das heute kaum noch zu finden ist.

**Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach**

**?????????????? ???? ??????????**

- Zweifamilienhaus in massiver Bauweise
- Baujahr 1964
- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 2.162 m<sup>2</sup> Grundstück
- Zwei Wohneinheiten
- Voll unterkellert
- Fernwärme
- Photovoltaikanlage
- Dreifach verglaste Fenster im Erdgeschoss
- Zweifach verglaste Fenster im Obergeschoss
- Modernisierte Haustür
- Moderne Innentüren im Erdgeschoss
- Badezimmer im Erdgeschoss vollständig modernisiert (2024)
- Garagenanbau (2003)
- Zwei Garagen mit elektrischen Toren
- Hobby-/Partyraum mit Gäste-WC
- Carport (2025)
- Balkon
- Terrasse
- Großzügiger Garten
- Ruhige Ortsrandlage

**Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach**

**???? ???? ???? ????????????**

Die Immobilie befindet sich in Lingelbach, einem idyllischen Stadtteil der Stadt Alsfeld im mittelhessischen Vogelsbergkreis. Die ruhige Ortsrandlage bietet ein naturnahes Wohnumfeld und überzeugt durch viel Freiraum sowie eine angenehme Nachbarschaft – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern lädt die reizvolle Landschaft des Vogelsbergs zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und einer ausgewogenen Kombination aus ländlicher Wohnqualität und guter Erreichbarkeit.

Die historische Fachwerkstadt Alsfeld ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie zahlreichen gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen befinden sich ebenfalls in den umliegenden Ortschaften.

Über die nahegelegene Autobahn A5 sind die Städte Gießen, Fulda und Kassel sowie der Ballungsraum Frankfurt am Main gut erreichbar. Damit eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für alle, die die Ruhe des Landlebens mit einer guten Verkehrsanbindung verbinden möchten.

Lingelbach vereint naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und bietet den idealen Rahmen für alle, die großzügiges Wohnen in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung schätzen.

**Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26332007 - 36304 Alsfeld - Lingelbach**

**?????????? ???? ????????????**

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

**Svenja Heyn**

---

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