Hünfeld

# Großes Architektenhaus in ruhiger und zentraler Wohnlage

***VP azonosító: 24226012***

**VÉTELÁR:** 460.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 212 m$^2$ • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 1.030 m$^2$

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24226012 |
| Hasznos lakótér | ca. 212 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 5 |
| Hálószobák | 4 |
| FÜRD?SZOBÁK | 2 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 460.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 0 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély |

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | GAS |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 22.08.2033 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 320.20 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Fulda

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Az ingatlan

BELLEVUE
Best Property Agents
2024

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Az els? benyomás

Das große Einfamilienhaus wurde 1979 errichtet und steht auf einem ca. 1030 m² großen Grundstück. Es ist massiv gebaut (zweischaliges Mauerwerk) unterkellert und besticht durch seine helle Stein-Fassade. Die Wohnfläche beträgt ca. 212 m². Über den Windfang mit Flügel-Schwungtür erreichen Sie die offene Diele mit Platz für eine Arbeits- oder Essecke sowie Zugang zur Haupt-Terrasse. Durch eine Glastür mit Rundbogen gelangen Sie über zwei Stufen in den offenen Wohn- und Essbereich. Dieser bildet mit einer zusätzlichen Kaminecke den Mittelpunkt des Hauses. Er verfügt außerdem über eine Galerie mit Glasfront auf der Giebelseite und teilweise sehr hohe Decken. Zur Galerie gelangen Sie über eine innenliegende Treppe. Die verschiedenen Ebenen im Erdgeschoss verschaffen dem Raum Struktur sowie eine gemütliche, wohnliche Atmosphäre. Eine große Schiebetür ermöglicht einen weiteren Zugang zur Haupt-Terrasse in West-Ausrichtung. Die Küche bietet Ihnen Platz für einen Esstisch und ist mit einer hochwertigen, modernen Einbauküche ausgestattet. Die Einbauküche ist im Kaufpreis nicht enthalten, kann aber abgelöst werden. Angrenzend an die Küche gibt es eine weitere Terrasse in Nord-Ost-Ausrichtung. Ein praktisches Gäste-WC ist vorhanden. Über einen separaten Flur erreichen Sie Ihren privaten Bereich: Das Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und das Tageslichtbad. Das teils ausgebaute Dachgeschoss verfügt über ein großzügiges Studio mit überdachtem Balkon, Duschbad und Anschlüsse für eine Küche. Die restliche Fläche kann als Abstellfläche genutzt oder gegebenenfalls zu Wohnraum umfunktioniert werden. Anschlüsse für ein weiteres Bad sind bereits vorhanden. Im Keller haben Sie in drei Abstellräumen genügend Stauraum. Des Weiteren gibt es einen Waschraum sowie den Heiz- und Technikraum. Ein großzügiger Raum, der ursprünglich als Schwimmhalle geplant war, mit zwei bodentiefen Fenstern inkl. Zugang zur dritten Terrasse des Hauses und in den Garten bietet Ihnen viele Möglichkeiten: Vielleicht die Vollendung der Idee eines eigenen Pools im Haus? Die Technik/Anschlüsse für einen Pool und eine Dusche sind bereits gelegt worden. Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und einem Geräteraum sowie Holzlager im rückwertigen Bereich. Die Gas-Zentralheizung ist in 2005 getauscht worden. Außerdem gibt es zwei Pelletöfen, ca. 10 Jahre alt sowie einen Holzofen und einen gemauerten Kamin. Im Erdgeschoss ist überwiegend Fußbodenheizung vorhanden. Die Kunststoff-Fenster sind 2-fach-verglast und aus dem Baujahr. Eine Terrassentür wurde 2022 getauscht. Im Übrigen entsprechen Ausstattung und Anlagentechnik der des Baujahres. Die Ausstattung ist für die Zeit des Baujahres gehoben, was auch heute noch erkennbar ist. Modernisierungen nach Ihren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen sollten eingeplant werden. Zum Angebot gehört eine Photovoltaik-Anlage, die vor ca. 10 Jahren installiert wurde. Das Haus wird frei übergeben. Die Immobilie bietet Ihnen viele

Möglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von ihrer Besonderheit bei einer Besichtigung vor Ort. Weitere Fotos und die Grundrisse erhalten Sie im Exposé.

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Részletes felszereltség

- Massive Bauweise, zweischaliges Mauerwerk
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Galerie mit Glasfront
- Studio im DG
- Gas-Zentralheizung aus 2005
- Kaminanlage, 2 Pelletöfen, 1 Holzofen
- 3 Terrassen + Balkon
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Photovoltaik-Anlage, ca. 10 Jahre
- Möglichkeit eines Pools im KG

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Minden a helyszínr?l

Die Stadt Hünfeld mit ihren rund 16.000 Einwohnern und 13 Stadtteilen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Fulda. Die ehemalige Kreisstadt ist auch als Konrad-Zuse-Stadt bekannt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Tankstellen, Banken, Restaurants und weitere Geschäfte sind in Hünfeld vorhanden. Es gibt mehrere Kindergärten und Grundschulen sowie eine weiterführende Haupt- und Realschule, ein Gymnasium und eine Berufsschule. Des Weiteren verfügt die Stadt über ein Freibad, ein Hallenbad, eine schöne Stadthalle sowie verschiedene Vereine zur Freizeitgestaltung. Dies alles kann von der Immobilie aus fußläufig erreicht werden. Fulda ist ca. 16 km, Bad Hersfeld ca. 26 km entfernt. Die A 7 erreichen Sie in nur ca. 10 Fahrminuten. Zusätzliche Verkehrsanbindungen sind durch den Bahnhof und die Nähe zur B 27 gegeben.

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 320.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

**VP azonosító: 24226012 - 36088 Hünfeld**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jürgen Schmitt

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com