

Großenlüder

## FOGLALT: Saját tulajdonú vagy befektetésnek szánt - Kis családi ház központi helyen

VP azonosító: 25226020



VÉTELÁR: 149.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 126 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Áttekintés

VP azonosító	25226020	Vételár	149.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 86 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Fürdoszobák	1		

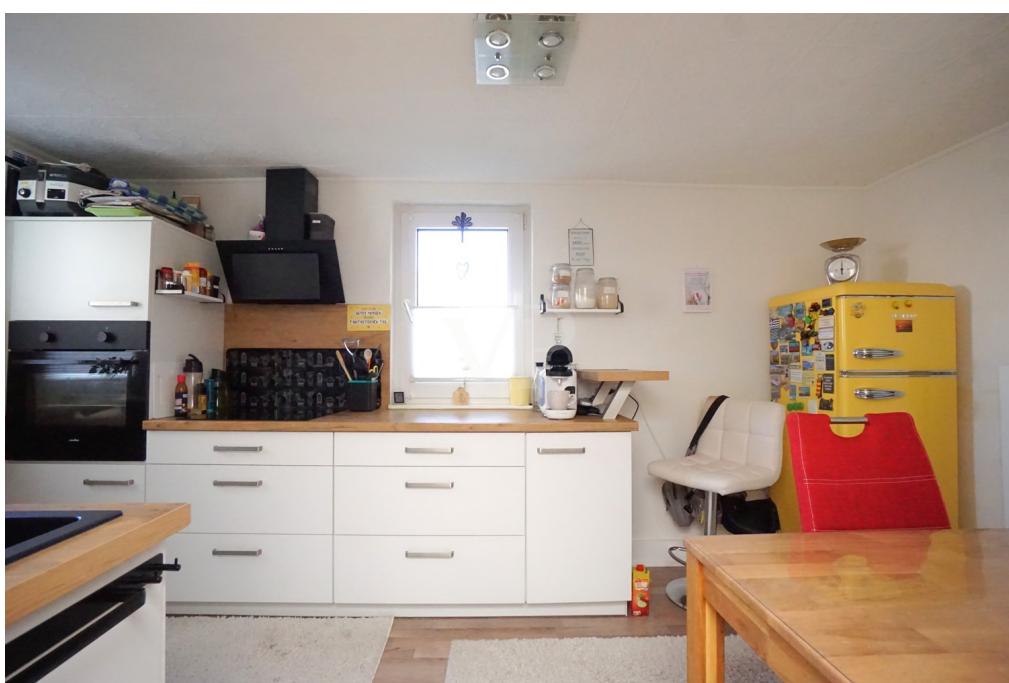
VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	482.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.12.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1904

VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenglüder

## Az ingatlan



VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Az ingatlan



VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Az ingatlan



VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Az ingatlan



VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Az ingatlan



VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

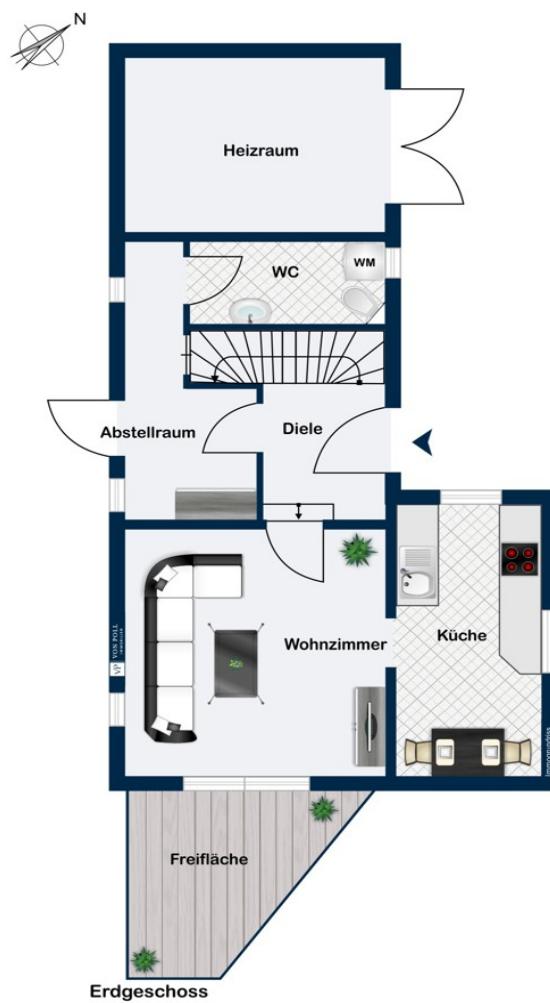
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

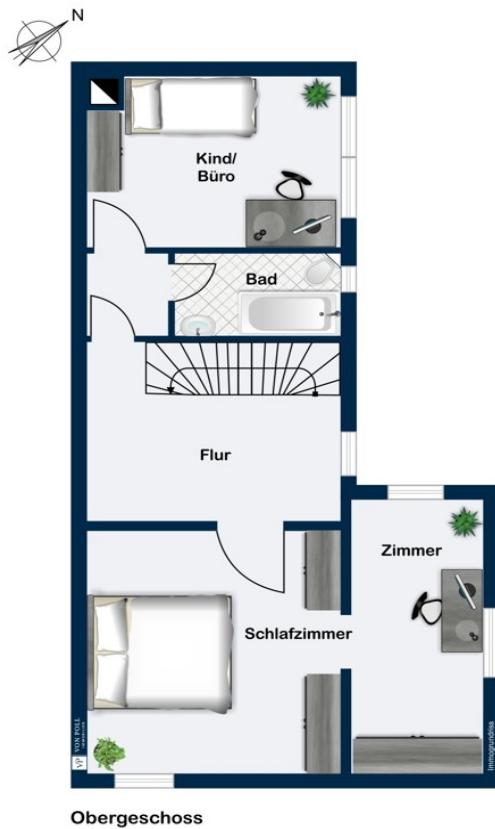
T.: 0661 - 48 04 359 0

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

VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Alaprajzok





Obergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder**

## Az elso benyomás

Ez a családi ház egy körülbelül 126 m<sup>2</sup>-es telken fekszik Großenlüder központjában. Az 1904 körül épült ház körülbelül 86 m<sup>2</sup> lakóteret kínál két szinten, összesen négy szobával. Az épület nagyjából fele favázas, a másik fele pedig tömör szerkezetű. Van egy garázs, amely háztartási helyiséggént szolgál. A ház szíve a világos nappali a földszinten, ahonnan ki lehet jutni a napsütötte teraszra. A fatüzelésű kályha meleget biztosít és otthonos hangulatot teremt. A nappali mellett található a konyha, modern, beépített konyhával és egy kis étkezések kialakított helyvel. A földszinten található még egy tárolóhelyiségek, amelyeknek egy másik bejárata is van a kültérre, valamint egy vendég-WC mosogépcsatlakozóval és mosogéppel. Az emeleten található a fő hálószoba egy hozzá tartozó szobával, amely ideális gardróbnak. Van egy gyerek-/dolgozó-/vendégszoba és egy természetes fénnyel megvilágított fürdőszoba, tágas, szinte síkbejáratú zuhanyzóval. Az épület belmagassága elavult, a hálószobában/gardróbban és az emeleti folyosón néhányik helyisége belmagassága 2,0 méter alatt van. A padlás tárolóhelyet biztosít. A kazánház az egykori garázsban található. A futést 2001-ben olajtüzelésű központi futés biztosítja; a kazánt 2014-ben cserélték. Az ablakok dupla üvegezésű PVC ablakok 2005-bol és 2023-ból. A 2023-as beépített konyha benne van az vételárban. A fatüzelésű kályha is 2023-ban lett beépítve. A fürdőszobát 2007 körül újították fel, a zuhanyzót és a szanitereket pedig 2024-ben cserélték ki. A padlóburkolat vinilból, laminált padlóból, járólapból és deszkából áll. Az alagsori mennyezetet és a legfelső emeleti mennyezetet az elmúlt években szigetelték. A házban optikai internet van kiépítve. Az ingatlan üresen kerül átadásra. Az átadás 2025. július 1-jétől történhet.

VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Részletes felszereltség

- Einbauküche aus 2023 + Kühlschrank
- Tageslichtbad mit großzügiger Dusche (2024)
- Gäste-WC mit Waschmaschinenschluss + Waschmaschine
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2005 und 2023
- Fußböden: Vinyl-Designbelag, Laminat, Fliesen und Holzdielen
- Öl-Zentralheizung aus 2001, Brenner in 2014 getauscht
- Holzofen aus 2023 (mit neuem Außenschornstein)
- nicht mehr zeitgemäße Raumhöhen von teilweise unter 2,0 m im Schlaf- und Ankleidezimmer + im Flur OG
- Terrasse aus 2023
- Fachwerk und massiv je ca. zur Hälfte
- 1 Stellplatz

**VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder**

## Minden a helyszínrol

Die Gemeinde Großenlüder gehört zu den ältesten Ortschaften des Fuldaer Landes und liegt an den östlichen Ausläufern des Vogelsberges reizvoll im Grünen. Die Gemeinde besteht neben dem Kernort aus 6 weiteren Ortsteilen mit insgesamt rund 8.500 Einwohnern. Großenlüder bietet eine gute medizinische Versorgung, Kindergärten, Haupt- und Realschule sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gaststätten und zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Fulda ist nur ca. 12 km und 15 Fahrminuten entfernt. Lauterbach liegt in etwa gleicher Entfernung. Außerdem verfügt Großenlüder über einen eigenen Bahnhof an der Strecke Fulda-Gießen.

**VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 482.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda  
Tel.: +49 661 - 48 04 359 0  
E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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