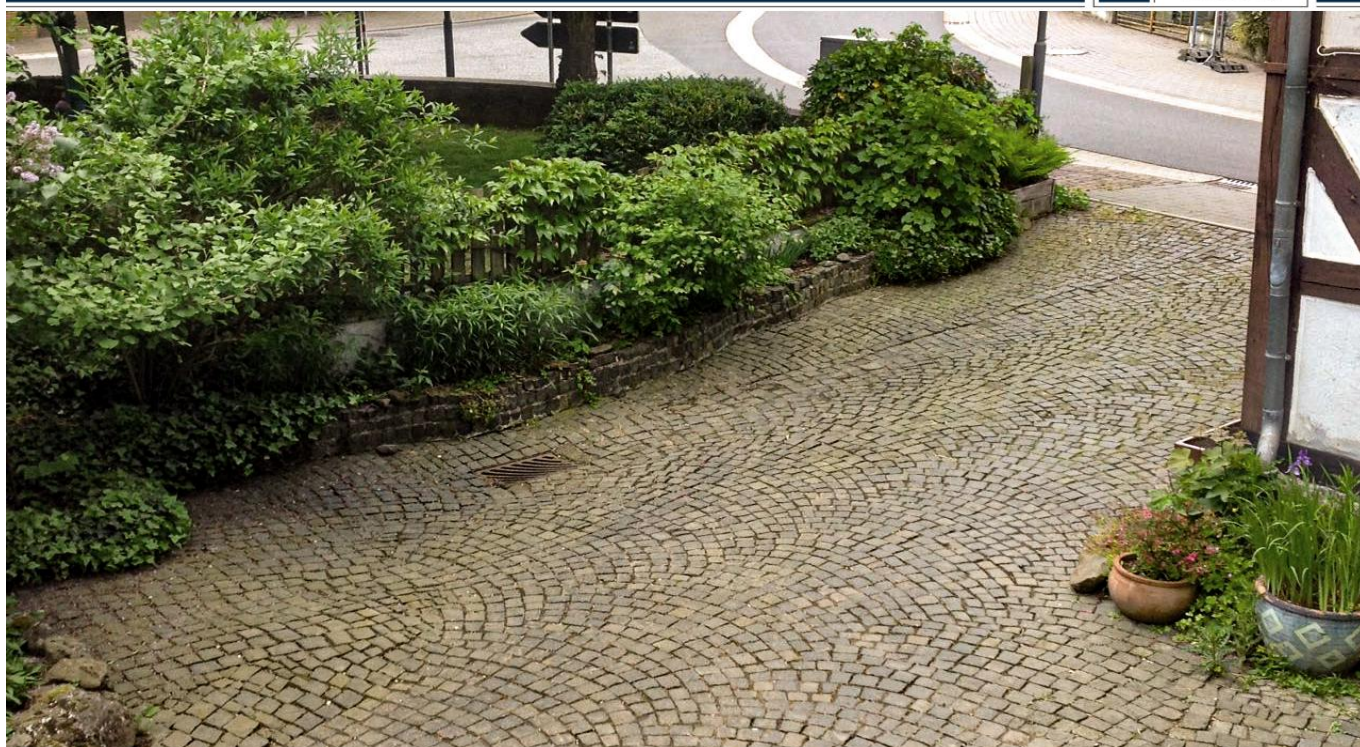


Gemünden (Felda) / Elpenrod

## Spazio abitabile - casa unifamiliare ristrutturata ecologicamente

*Codice oggetto: 25332017*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25332017
Superficie netta	ca. 216 m²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1800
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## Dati energetici

Certificazione  
energetica

Legally not required



Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La proprietà



Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

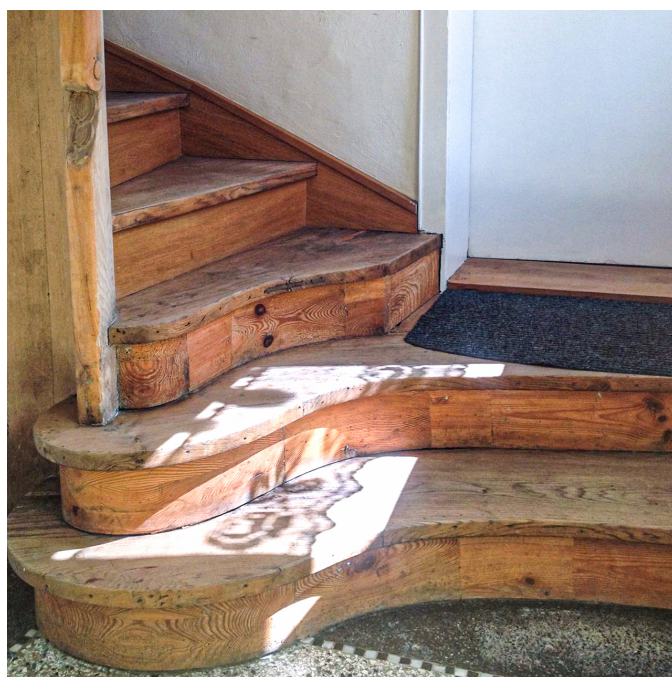
## La proprietà





Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La proprietà



Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La proprietà





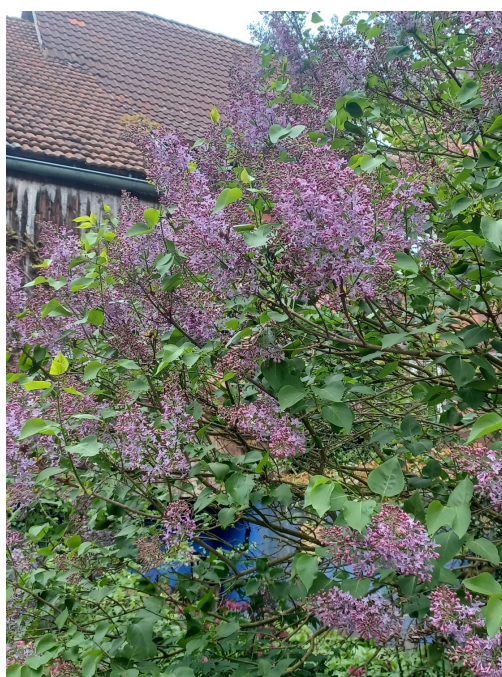
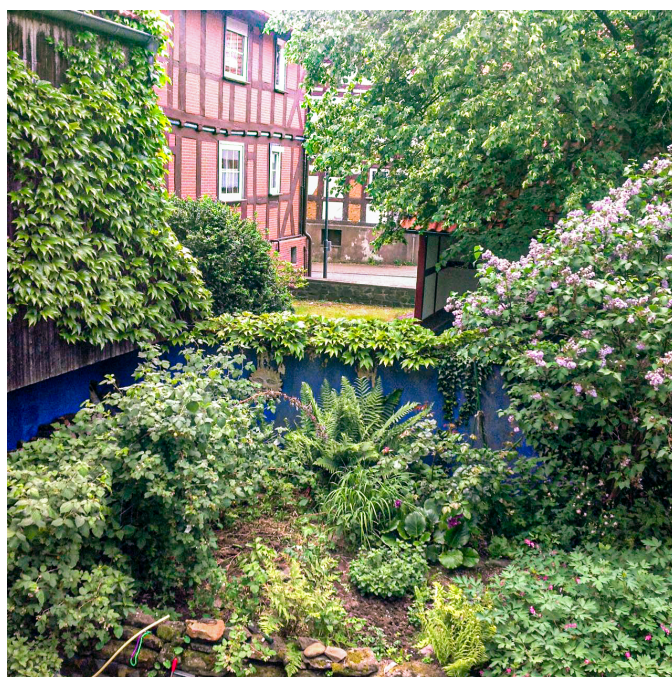
Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La proprietà



Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La proprietà





Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## La proprietà



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**06633 - 91 12 845**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## Una prima impressione

Questa proprietà a graticcio, ristrutturata ecologicamente, attende chi cerca un sano equilibrio per sé e la propria famiglia. Con una superficie di 216 metri quadrati, la casa offre numerose possibilità per realizzare le proprie idee e progetti. Che si desideri una vita spaziosa per tutta la famiglia o che si voglia combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto, qui troverete una varietà di opzioni. L'ampia superficie utile del fienile e degli annessi offre anche la possibilità di tenere cavalli o piccoli animali. La casa dispone di due ingressi, consentendo la possibilità di affittare una parte della casa come appartamento separato. Se l'ampio spazio abitabile non dovesse essere sufficiente, c'è ampio potenziale di ampliamento nella soffitta o nel fienile. Dotata di una caldaia a legna Buderus e di due camini, la casa è ecosostenibile ed è disponibile anche una connessione in fibra ottica. Il cortile lastricato in basalto sottolinea l'atmosfera residenziale storica nel cuore di Elpenrod e, con le sue aiuole curate con cura e il piccolo giardino, offre una meravigliosa armonia con la natura. Fissa oggi stesso un appuntamento per visionare l'immobile e scopri di persona la sua diversità.

**Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod**

## Tutto sulla posizione

Gemünden (Felda) liegt an den vom Vogelsberg ausgehenden Flüssen Felda und Ohm in der Region Oberhessen am Vorderen und Unteren Vogelsberg, nordwestlich des eigentlichen Hohen Vogelsbergs.

Die Gegend ist ländlich geprägt und lädt zu langen Spaziergängen und schönen Radtouren ein.

Durch die Nähe zur A5 und der neuen A49 kann die Anbindung nach Alsfeld, Gießen, Marburg, Wetzlar, Fulda, Bad Nauheim und Frankfurt als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Am südlichen Rand der Großgemeinde Gemünden-Felda liegt der Ortsteil Elpenrod auf ca. 300 m Höhe. Der 1350 erstmals urkundlich erwähnte Ort liegt im Mündungsbereich zweier Bäche, dem Eisenbach und dem Elpbach.

**Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25332017 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Yvonne Guth

---

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)

Tel.: +49 6633 - 91 12 845

E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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