

Großenlüder

# Selbstnutzung oder Anlage: Kleines Einfamilienhaus in zentraler Lage

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Áttekintés

VP azonosító	25226020
Hasznos lakótér	ca. 86 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1

Vételár	149.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	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 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



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Fulda**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

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.

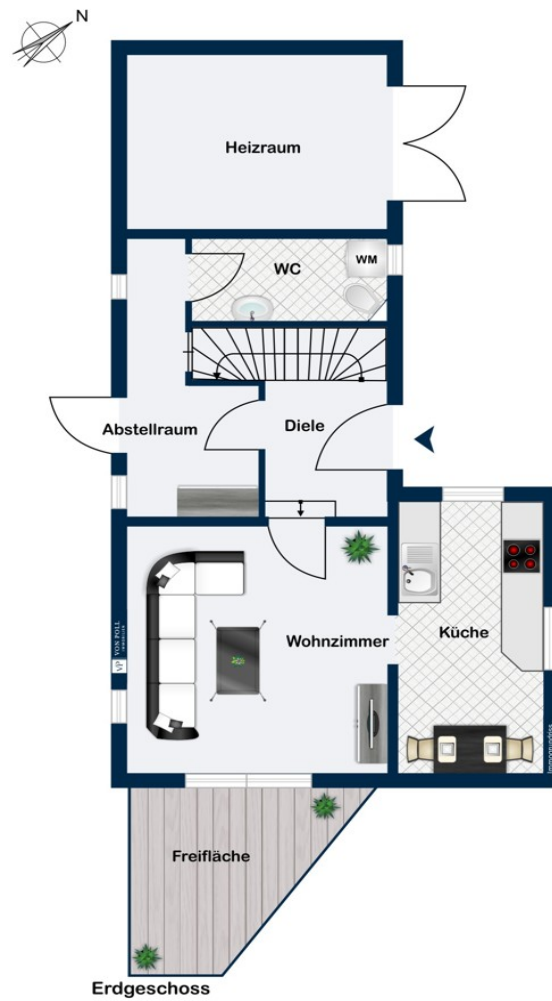
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

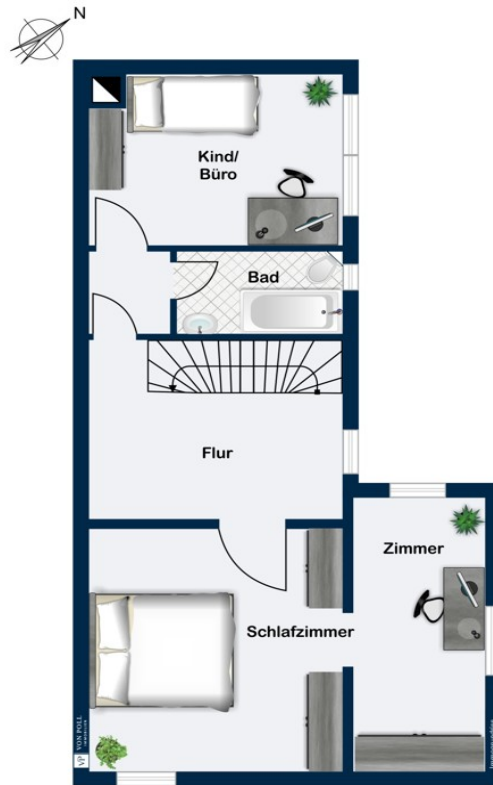
T.: 0661 - 48 04 359 0

[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 also benyomás

Dieses Einfamilienhaus steht auf einem ca. 126 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Zentrum von Großenlüder. Das Haus wurde ca. im Jahr 1904 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, welche sich auf zwei Geschosse mit insgesamt 4 Zimmern verteilt. Bei dem Gebäude handelt es sich ca. zur Hälfte um einen Fachwerkbau, die andere Hälfte ist massiv gebaut. Es gibt einen Kriechkeller, welcher als Hausanschlussraum dient. Im Erdgeschoss finden Sie den Mittelpunkt des Hauses: das helle Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse. Der Holzofen bietet Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre. Angrenzend befindet sich die Küche, die mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet ist sowie über Platz für eine kleine Essecke verfügt. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über einen Abstellraum mit einem weiteren Zugang nach draußen sowie ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und Waschmaschine. Im Obergeschoss finden Sie das Schlafzimmer mit einem angrenzenden Zimmer, welches sich optimal als Ankleideraum eignet. Ein Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer sowie das Tageslichtbad, welches mit einer großzügigen, fast bodengleichen Dusche ausgestattet ist.

Das Gebäude hat heute nicht mehr zeitgemäße Raumhöhen von teilweise unter 2,0 m im Schlaf- und Ankleidezimmer sowie im Flur im Obergeschoss.

Der Dachboden bietet Ihnen Stau- und Lagerfläche. Der Heizraum befindet sich in der ehemaligen Garage. Geheizt wird mit einer Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2001, der Brenner wurde in 2014 getauscht. Die Fenster sind 2-fach verglaste Kunststofffenster aus den Jahren 2005 und 2023. Die Einbauküche aus 2023 wird mitverkauft und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Der Holzofen wurde ebenfalls in 2023 eingebaut. Das Bad wurde ca. im Jahr 2007 saniert, die Dusche sowie Sanitärobjekte wurden 2024 erneuert. Die verlegten Fußböden sind Vinyl-Designbelag, Laminat, Fliesen und Holzdielen. Die Kellerdecke und die oberste Geschossdecke wurden in den letzten Jahren gedämmt. Glasfaser liegt im Haus.

Die Immobilie wird frei übergeben. Die Übergabe kann ab dem 01.07.2025 erfolgen.

VP azonosító: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Részletes felszereltség

- Einbauküche aus 2023 + Kühlschrank
- Tageslichtbad mit großzügiger Dusche (2024)
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss + 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 helyszínról

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 Energiebedarfsausweis 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 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: 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 felelősségkizárásához*

---

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