

Burghaun – Burghaun

# Top-gepflegtes Einfamilienhaus mit PV-Anlage in beliebter Wohnlage

????????? ??????????: 25226015



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

???? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 117 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 909 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

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

???????? ??????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

?? ??? ??????

???????? ??????????	25226015
????????????	ca. 117 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	4
???????????? ???	3
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????

????? ???????	390.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
????????????????	ca. 49 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	05.02.2035	??????????????	
??????????????????		???????	74.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	B
		??????????????	
		??????????????	
		???? ??????????????	1994
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

?? ?????????





???????? ??????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

?? ?????????



???????? ??????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

?? ?????????





???????? ??????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

?? ?????????





???????? ????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

?? ????????



???????? ??????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

?? ?????????



???????? ????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

?? ????????





??????? ????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ???????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus steht auf einem schönen, ca. 909 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Ende einer Sackgasse. Das in 1994 massiv erbaute Gebäude ist vollständig unterkellert. Die Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, beträgt insgesamt ca. 117 m<sup>2</sup> mit insgesamt vier Zimmern. Hinzu kommen ca. 49 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Angrenzend finden Sie die separate Küche. Der Wintergarten erweitert den Wohn-/Essbereich und ist in der angegebenen Fläche nicht enthalten. Das Gäste-WC im Eingangsbereich sowie der Abstellraum in der Diele vervollständigen das Erdgeschoss. Vom Wintergarten aus haben Sie Zugang auf die Terrasse und zum idyllischen, grünen Garten. Wintergarten, Terrasse und Garten sind nach Süd-Westen ausgerichtet und laden zum Verweilen ein. Die Terrasse ist größtenteils überdacht. Im Dachgeschoss befinden sich das großzügige Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich als Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Außerdem das Tageslichtbad, ausgestattet mit einer Badewanne und einer Dusche. Vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang auf den West-Balkon – perfekt um die Abendsonne zu genießen. Das Kellergeschoss hat einen eigenen ebenerdigen Eingang. Hier finden Sie einen Hobbyraum, zwei Abstellräume und ein separates WC mit Waschbecken. Lediglich den Heizraum mit Öllager erreichen Sie über die Innentreppe. Die Garage und der Carport bieten Platz für zwei PKW. Eine weitere Parkmöglichkeit bietet der gepflasterte Hof. Ein kleines Gartenhäuschen ist vorhanden. Die Ausstattung der Immobilie entspricht im Wesentlichen der des Baujahres und ist sehr gepflegt. Die Holzfenster sind 2-fach-verglast. Der Wintergarten hat Kunststofffenster und wurde im Jahr 2012 angebaut. Geheizt wird mit einer Öl-Zentralheizung mit Niedertemperaturtechnik aus 1993. Im Jahr 2012 wurde ein Holzofen eingebaut, der zusätzlich zur Heizung für eine behagliche Wärme sorgt. Die verlegten Fußböden sind Parkett, Fliesen und Teppich. Im Jahr 2024 wurde eine Photovoltaikanlage mit ca. 9 kWp und ca. 6 kWh Speicher installiert. Diese und die Einbauküche aus 2012 werden mitverkauft und sind bereits im Kaufpreis enthalten. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen. Weitere Fotos und die Grundrisse finden Sie im Exposé.

??????? ???????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

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

- Massive Bauweise
- Tageslichtbad + Gäste-WC
- 2-fach-verglaste Holzfenster
- Öl-Zentralheizung mit Niedertemperatur
- Holzofen aus 2012
- Einbauküche aus 2012
- Wintergarten mit 2-fach-verglasten Kunststofffenstern aus 2012
- Überdachte Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Balkon mit West-Ausrichtung
- Garage
- Carport
- PV-Anlage aus 2024 mit 9 kWp + 6 kWh Speicher



??????? ???????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

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

Die Marktgemeinde Burghaun im osthessischen Landkreis Fulda liegt inmitten der hessischen Kuppenrhön – bekannt als das Hessische Kegelspiel. Durch sie fließt die Haune, ein Nebenfluss der Fulda. Die Gemeinde besteht neben dem Kernort aus 8 weiteren Ortsteilen sowie 3 Weiler mit insgesamt ca. 6.400 Einwohnern. Burghaun besticht durch seine Infrastruktur: Ärzte, eine Apotheke, Kindergärten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, eigener Bahnhof sowie Anschluss B27 und B84. Weiterführende Schulen und ein Krankenhaus finden Sie im nahegelegenen Hünfeld. Die A7 erreichen Sie in ca. 8 km. Mit dem Auto fahren Sie bis Fulda ca. 20 min, bis Kassel etwas über 1h, bis Frankfurt am Main ca. 1,5h. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie fußläufig in ca. 400 m und den Bahnhof in ca. 1 km.

??????? ????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 25226015 - 36151 Burghaun – Burghaun

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

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

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37 Fulda  
E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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