

Eiterfeld / Wölf – Wölf

# RESERVIERT: Selbstnutzung oder Anlage: Solides Zweifamilienhaus mit Ausbaureserve in ruhiger Lage

???????? ??????????: 24226025



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

???? ??????: 155.000 EUR • ??????????: ca. 179,5 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ??: 545 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

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

???????? ??????????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24226025	????? ???????	155.000 EUR
????????????	ca. 179,5 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
??????????	2		
		?????????	???????
		??????????????	
		?????????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	209.80 kWh/m²a
		???????????	
??????????????	04.10.2032	?????????????	G
??????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????	
		????? ??????????????	1965
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

?? ?????????



???????? ??????????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

?? ?????????



???????? ??????????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

?? ?????????



???????? ??????????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

?? ?????????



# 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



???????? ??????????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

?? ?????????



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)

??????? ???????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

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

Zum Verkauf steht ein freistehendes Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 179,5 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 545 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Grundlage für Anleger oder Familien, die ein gemeinsames Zuhause suchen. Das Haus wurde im Jahr 1965 massiv gebaut und ist voll unterkellert. Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten in Süd-Ausrichtung. Das Wohnzimmer ist durch einen breiten Durchgang mit dem Esszimmer und der angrenzenden Küche verbunden und ermöglicht Ihnen „offenes Wohnen“. Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne ausgestattet. Die Obergeschoss-Wohnung verfügt ebenfalls über 4 Zimmer, eine ähnliche Aufteilung sowie einen sonnigen Balkon mit einem wunderbaren Ausblick ins Grüne. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet. Das Dachgeschoss ist die optimale Ausbaureserve. Es ist noch nicht ausgebaut und über das Treppenhaus zu erreichen. Vorbehaltlich einer Prüfung und Genehmigung ist das Dachgeschoss für einen Ausbau geeignet und bietet Ihnen weiteres Potenzial. Im Keller der Immobilie befinden sich 3 Abstellräume, die Waschküche und der Heizraum mit Öllager. Das Kellergeschoss verfügt über einen Zugang nach draußen. Im Anschluss an das Kellergeschoss gibt es einen weiteren Abstellraum (Anbau/Nutzfläche) mit Zugang von außen – optimal für Gartengeräte, Fahrräder oder ein Motorrad. Die 2-fach-verglaste Kunststofffenster wurden 2001 getauscht. Die Öl-Zentralheizung ist eine Niedertemperaturheizung aus dem Jahr 1988. Die weitere Ausstattung des Hauses entspricht im Wesentlichen der des Baujahres. Käufer sollten Modernisierungen einplanen. Weitere Fotos und die Grundrisse erhalten Sie im Exposé. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Besichtigungen gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

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

- Massive Bauweise
- Niedertemperaturheizung (Öl) aus 1988
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster aus 2001
- 2 Tageslichtbäder
- Voll unterkellert
- Dachgeschoss mit Ausbaureserve (vorbehaltlich Prüfung und Genehmigung)
- Terrasse, Garten und Balkon in Süd-Ausrichtung
- Massiver Geräteschuppen

???????? ??????????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

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

Wölf ist ein Ortsteil der Gemeinde Eiterfeld. Die Marktgemeinde mit ihren rund 7.000 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Landkreises Fulda sowie in der Region des Hessischen Kegelspiels, welche größtenteils zum Biosphärenreservat Rhön gehört. Neben der Kerngemeinde gibt es 17 Ortsteile und 3 Weiler. In Eiterfeld selbst gibt es zwei Ärzte, eine Apotheke, Gastronomie, eine Tankstelle und ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus Kindergärten, eine Grundschule und eine weiterführende Schule mit Förderstufe, Hauptschul,- Realschul- und Gymnasialzweig. Die Kerngemeinde verfügt außerdem über ein Bürgerhaus, ein Freibad sowie diverse Vereine zur Freizeitgestaltung. Hünfeld ist ca. 13 km und Fulda etwa 30 km entfernt.

??????? ???????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 209.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

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

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

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)