

Eiterfeld / Wölf

# NEUER PREIS: Ihre Chance - Gemütliches Zweifamilienhaus in schöner Ortsrandlage

VP azonosító: 22226033



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

VÉTELÁR: 155.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 179,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 545 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Áttekintés

VP azonosító	22226033
Hasznos lakótér	ca. 179,5 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
FÜRD?SZOBÁK	2

Vételár	155.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	209.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.10.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Az ingatlan



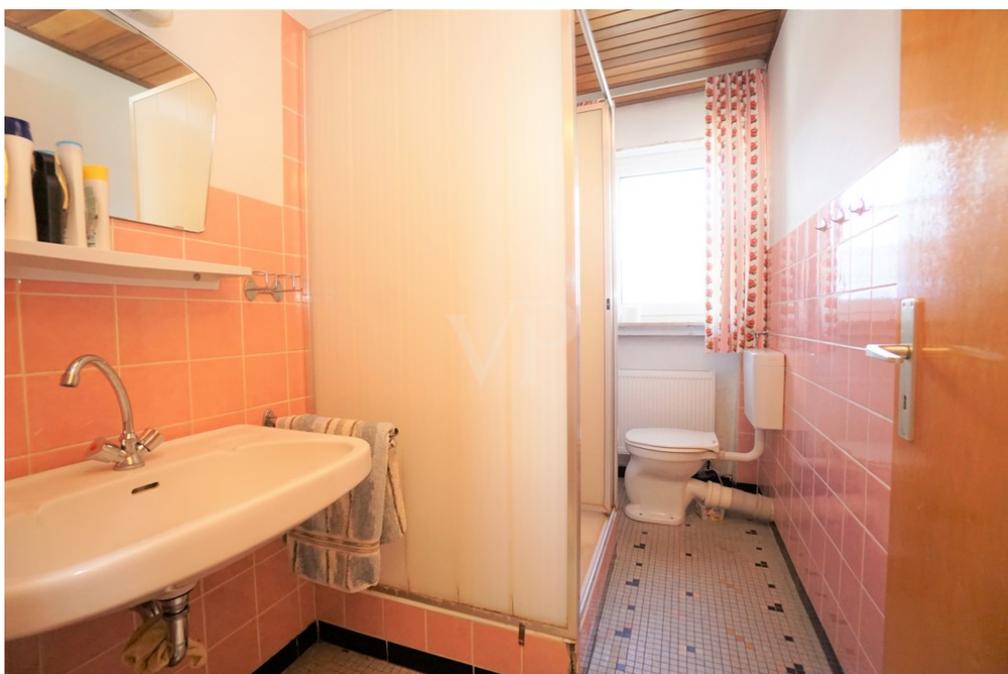
VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Az ingatlan



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Fulda**

★★★★★

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

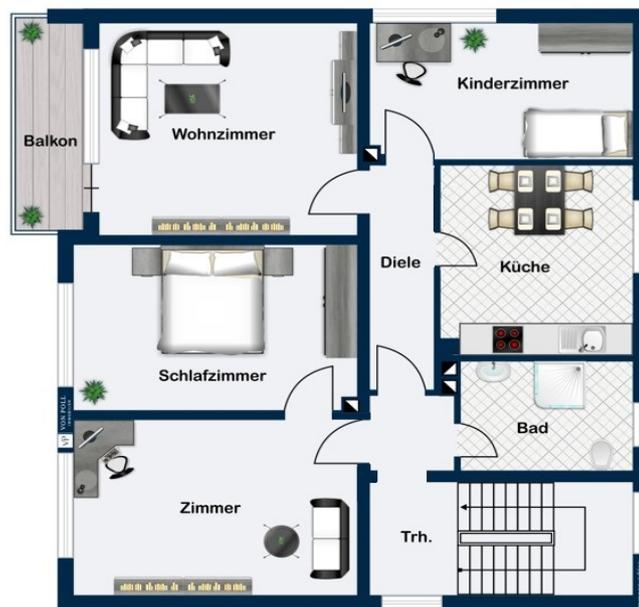
T.: 0661 - 48 04 359 0

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

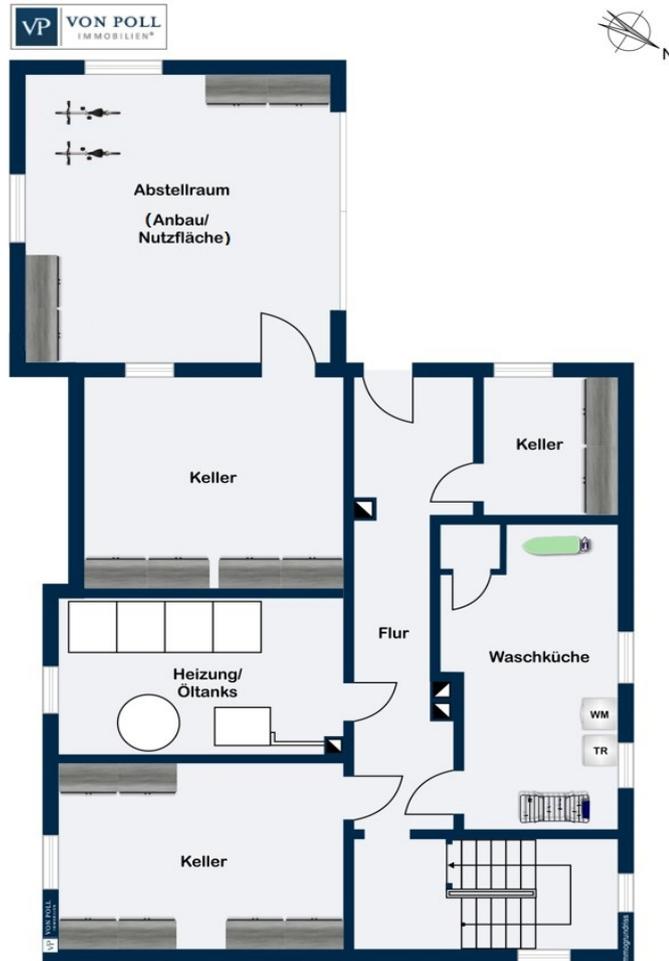
VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Alaprajzok





Obergeschoss



Kellergeschoss

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

VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Az els? benyomás

Dieses freistehende Zweifamilienhaus steht auf einem ca. 545 m<sup>2</sup> großen Grundstück in schöner Ortsrandlage. Das Haus wurde im Jahr 1965 massiv gebaut und ist voll unterkellert. Die Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Geschosse mit insgesamt 8 Zimmern. Sie betreten das Erdgeschoss und gelangen in die erste der beiden Wohnungen. Diese 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. Im Obergeschoss finden Sie die zweite Wohneinheit mit einer ähnlichen Aufteilung, allerdings sind das Wohnzimmer, das Esszimmer und die Küche voneinander getrennt. Vom größten Zimmer haben Sie Zugang zum sonnigen Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und dient als Dachboden bzw. Stau- und Lagerfläche. 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. Die 2-fach-vergladten Kunststoffenster wurden 2001 getauscht. Die Öl-Zentralheizung ist eine Niedertemperaturheizung aus dem Jahr 1988. Die weitere Ausstattung des Hauses entspricht im Wesentlichen der des Baujahres. Die zukünftigen Eigentümer sollten Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen einplanen, um sich ein Zuhause zum Wohlfühlen zu gestalten. Die Immobilie ist nicht an die Kanalisation angeschlossen und verfügt über eine Sickergrube. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Minden a helyszínr?!

Die Gemeinde Eiterfeld 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.

VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)