

Eiterfeld / Wölf – Wölf

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

Property ID: 24226025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 155.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 179,5 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 545 m²

Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

At a glance

Property ID	24226025	Purchase Price	155.000 EUR
Living Space	ca. 179,5 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	209.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.10.2032	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

The property



Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

The property



Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

The property



Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

The property



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

Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

The property



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

Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

A first impression

Zum Verkauf steht ein freistehendes Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 179,5 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 545 m². 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.

Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

Details of amenities

- 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

Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

All about the location

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.

Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 209.80 kWh/(m²*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.

Property ID: 24226025 - 36132 Eiterfeld / Wölf – Wölf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37 Fulda
E-Mail: fulda@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com