Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

VERKAUFT: Ihr neues Zuhause - Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Wohnlage

Property ID: 25226017

PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 163 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 736 m^2

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

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

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

At a glance

Property ID	25226017
Living Space	ca. 163 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	215.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	18.09.2027

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	225.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

The property

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

The property

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

The property

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

The property

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

The property

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

The property

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

The property

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

The property

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

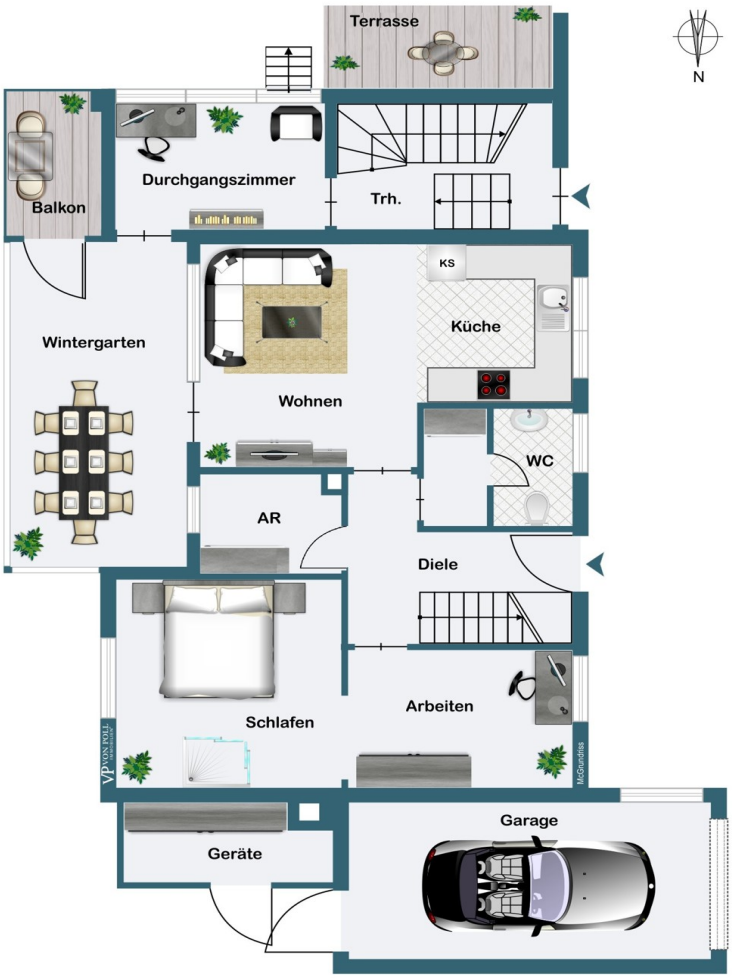
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

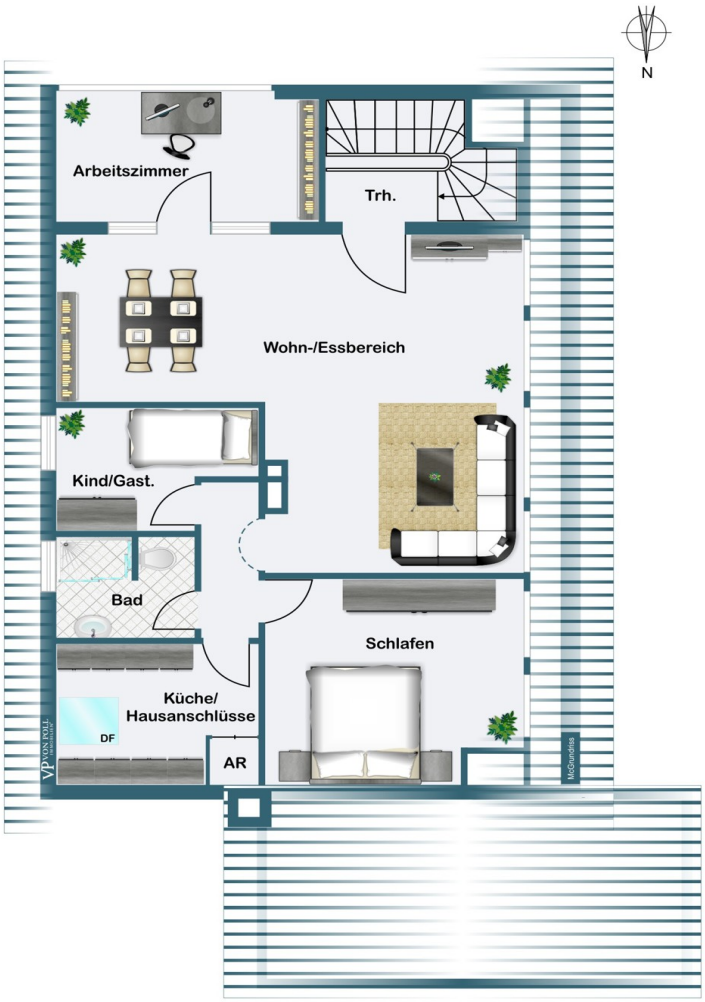
www.von-poll.com

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

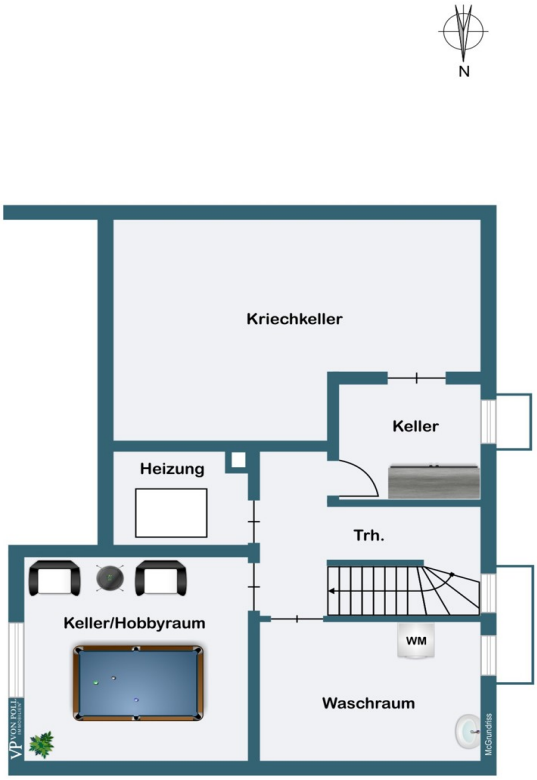
Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage im Grünen steht auf einem ca. 736 m² großen Grundstück. Das Haus wurde 1965 gebaut. Es ist unterkellert, ein Teil davon ist Kriechkeller und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 163 m² und 6 Zimmer.
Im Erdgeschoss finden Sie den offenen Wohnbereich, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche. Weiter gelangen Sie in den einladenden Wintergarten, der derzeit als Essbereich genutzt wird. Von hier aus haben Sie Zugang auf den Balkon auf dem Sie einen herrlichen Weitblick genießen. Das Schlafzimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Das angrenzende Zimmer bietet Ihnen z.B. die Möglichkeit eines Arbeitszimmers oder einer Ankleide. In der Diele vervollständigt eine kleine Garderobe sowie ein Gäste-WC diese Ebene.
Das Treppenhaus erreichen Sie über ein lichtdurchflutetes Durchgangszimmer mit Zugang auf die gemütliche Terrasse.
Das Dachgeschoss verfügt über einen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Gästezimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. In einem weiteren Raum sind Anschlüsse für eine Küche vorhanden, weshalb sich die Immobilie auch als Mehrgenerationenhaus eignet.
Im Kellergeschoss gibt es einen Hobbyraum, einen Kellerraum, den Waschraum sowie die Heizung.
Der idyllische Garten sowohl vor, als auch hinter dem Haus lädt zum Verweilen ein. Stellplatzmöglichkeiten haben Sie in der Garage oder der Einfahrt davor.
Die Immobilie ist in einem gepflegten, teils modernisierten Zustand. Die Kunststofffenster sind zweifach verglast und wurden in den 2010er Jahren getauscht. Der Wintergarten wurde Anfang der 2000er Jahre angebaut und ist ebenfalls zweifach-verglast und aus Holz, die Scheiben wurden 2010 erneuert. Die Öl-Zentralheizung ist aus 2007. Der Erdtank umfasst 7.500 Liter. Im Erdgeschoss ist größtenteils Fußbodenheizung vorhanden. Die Einbauküche aus 2010 ist mit neuwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Diese wird mitverkauft und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Im Erdgeschoss sind moderne Fliesen und im Dachgeschoss sind überwiegend Dielen aus Echtholz verlegt.
Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann ab 01.09.2025 erfolgen.

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

Details of amenities

- Einbauküche aus 2010 mit neuwertigen Elektrogeräten
- Tageslichtbad + Gäste-WC
- bodengleiche Dusche im Schlafzimmer
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster aus 2010er Jahren
- Öl-Zentralheizung
- Erdgeschoss teils Fußbodenheizung
- Wintergarten mit 2-fach-verglasten Holzfenstern
- Terrasse und Balkon
- Garage mit Geräteraum

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

All about the location

Die Gemeinde Sinntal mit ihren rund 9.000 Einwohnern und 12 Ortsteilen ist die östlichste Gemeinde des osthessischen Main-Kinzig-Kreis. Schön gelegen zwischen Rhön und Vogelsberg sowie im Naturpark Hessischer Spessart. Die Natur sowie diverse Vereine bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Kindergärten und Grundschulen finden Sie in den versch. Ortsteilen. Ebenso Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ein eigener Bahnhof befindet sich in Sterbfritz. Weiterführende Schulen sind z.B. in Schlüchtern oder Fulda.
Die A7 erreichen Sie in ca. 8km, die A66 in ca. 20 km. Mit dem Auto fahren Sie bis Schlüchtern ca. 20 min und bis Fulda ca. 30 min.

Property ID: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.9.2027.
Endenergiebedarf beträgt 225.00 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: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda
Tel.: +49 661 - 48 04 359 0
E-Mail: fulda@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com