**Eiterfeld – Buchenau**

# Gehoben Wohnen im sanierten Forsthaus in idyllischer Lage

***??????? ????????: 25226018***

**???? ????????: 1.995 EUR • ?????????: ca. 178 m$^2$ • ???????: 7**

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

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

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25226018 |
| ????????? | ca. 178 m² |
| ??????? | 7 |
| ????????? ??? ???????? | 5 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1954 |

| | |
|---|---|
| ???? ???????? | 1.995 EUR |
| ????????? ??????? | 534 EUR |
| ?????????? | ???????? |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, ?????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 20.12.2032 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 206.60 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | G |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1954 |

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

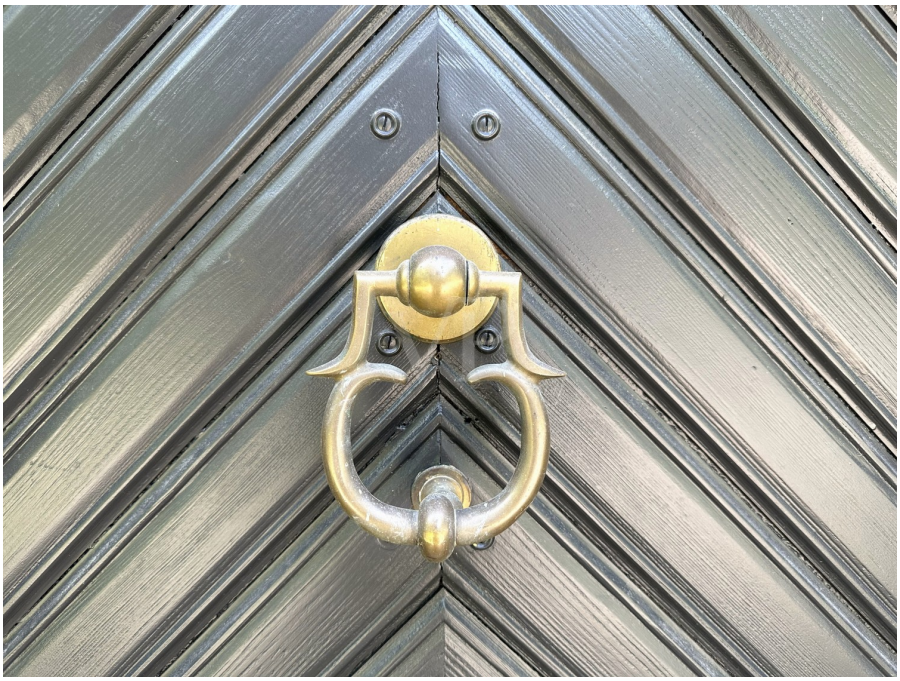
# ?? ???????

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

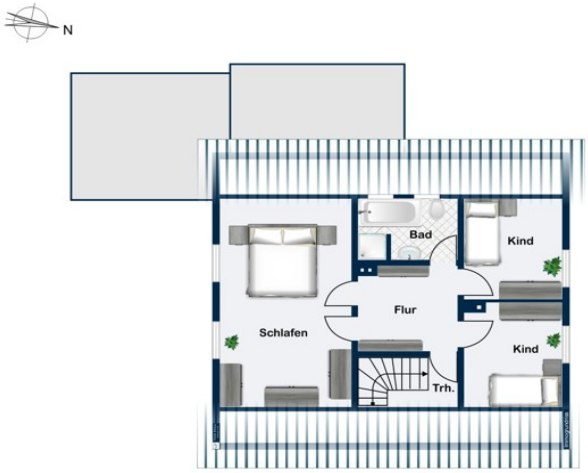
# ?? ???????

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ??????

Erdgeschoss




Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ??? ????? ????????

Diese exklusive Maisonette-Wohnung finden Sie im Erd- und Dachgeschoss eines in 2022 sanierten Zweifamilienhauses. Die großzügige Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 178 m², verteilt auf 7 Zimmer.
Sie betreten die Wohnung über einen eigenen Hauseingang im Erdgeschoss. Auf dieser Ebene finden Sie den großzügigen Wohnbereich mit gemütlichem Kachelofen sowie Zugang zur Terrasse und angrenzendem beheiztem Wintergarten. Der Wohnbereich ist edel abgetrennt zum Essbereich mit einer Flügeltür. Die Küche ist alles andere als Standard und bereits im Mietpreis enthalten - ausgestattet mit einer neuwertigen vom Schreiner gefertigten Einbauküche inkl. Miele Elektrogeräten und hochwertiger Naturstein-Arbeitsplatte wird das Kochen in Ihrem Zuhause zum ganz besonderen Erlebnis. Direkt angrenzend befindet sich die praktische Speisekammer. Zwei weitere Zimmer eignen sich als Arbeits-, Gäste-, oder Schlafzimmer. Die große Terrasse und der überdachte Freisitz mit herrlichem Blick in den weitläufigen Garten laden zum Verweilen und Wohlfühlen ein. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss ein modernes Duschbad, einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie eine Garderobe im Bereich des Treppenhauses.
Im Dachgeschoss befinden sich das große Master-Schlafzimmer sowie zwei gleich große Kinderzimmer. Außerdem das Hauptbadezimmer, welches über eine Badewanne und eine Dusche verfügt.
Abstell-/Lagermöglichkeiten sind ausreichend im Dachboden vorhanden.
Das Forsthaus wird über eine zentrale Pelletheizung aus dem Jahr 2018 beheizt, die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Solaranlage.
Die edlen Holz-Sprossenfenster mit Griffen aus Alt-Messing verleihen der Immobilie einen besonderen Charme.
Zwei Außenstellplätze sind in der Miete enthalten.
Die Wohnung ist ab 01.04.2025 bezugsfertig.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von dieser exklusiven Maisonette-Wohnung in Alleinlage im Grünen und mit viel Liebe zum Detail.

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ????????????? ??? ???????

- Neuwertige Schreiner-Einbauküche mit Elektrogeräten von Miele + Naturstein-Arbeitsplatte (bereits im Mietpreis enthalten)
- 2 Tageslichtbäder
- Parkettboden in allen Wohn- und Schlafzimmern
- Neuwertige 2-fach-verglaste Holz-Sprossenfenster (Isolierverglasung), teils bodentief
- Moderne Pelletheizung aus 2018
- Gemütlicher Kachelofen
- Großzügige Terrasse + überdachter Freisitz
- Große Gartenanlage mit altem Baumbestand, Obstbäumen und Blumenbeeten (Gemüsegarten möglich)
- 2 Außenstellplätze
- Besonderheit: Jagdausübung möglich nach Vereinbarung

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ??? ??? ??? ??????????

Die Gemeinde Eiterfeld mit ihren rund 7.000 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Landkreises Fulda 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. Das Forsthaus liegt ca. 500 m außerhalb des Ortsteils Buchenau, geprägt von schönen Fachwerkhäusern und drei Schlössern. Vielseitige Freizeitaktivitäten in der Natur sind in der direkten Umgebung möglich. Drei Golfplätze sowie mehrere Reiterhöfe sind im näheren Umkreis vorhanden.
Bad Hersfeld erreichen Sie in ca. 15 Fahrminuten mit dem Auto, Hünfeld in ca. 20 Minuten, in Fulda sind Sie in ca. 30 Minuten, in Frankfurt am Main in ca. 1,5 Stunden.

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.12.2032.
Endenergiebedarf beträgt 206.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**??????? ????????: 25226018 - 36132 Eiterfeld – Buchenau**

# ??????????? ????????????

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

Jürgen Schmitt

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com