

Eiterfeld / Wölf

# Neuer Preis - Ihre Chance: Gemütliches Zweifamilienhaus in schöner Ortsrandlage

Objektnummer: 22226033



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

KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 545 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Auf einen Blick

Objektnummer	22226033
Wohnfläche	ca. 179,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Badezimmer	2

Kaufpreis	155.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	209.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.10.2032	Energie- Effizienzklasse	G

Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Die Immobilie





Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Die Immobilie



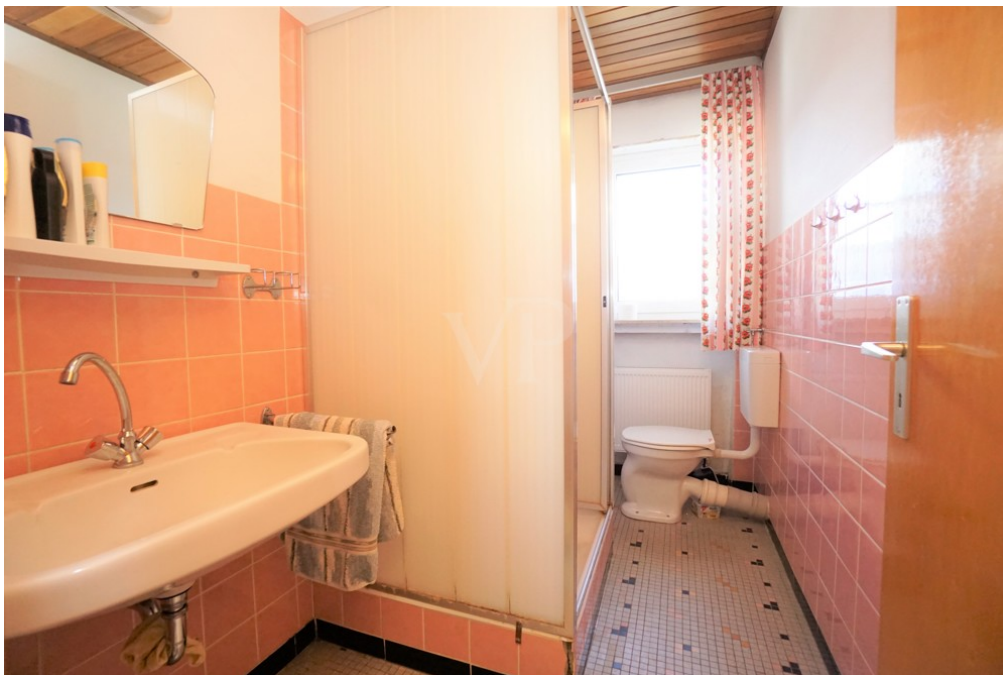
Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Fulda**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

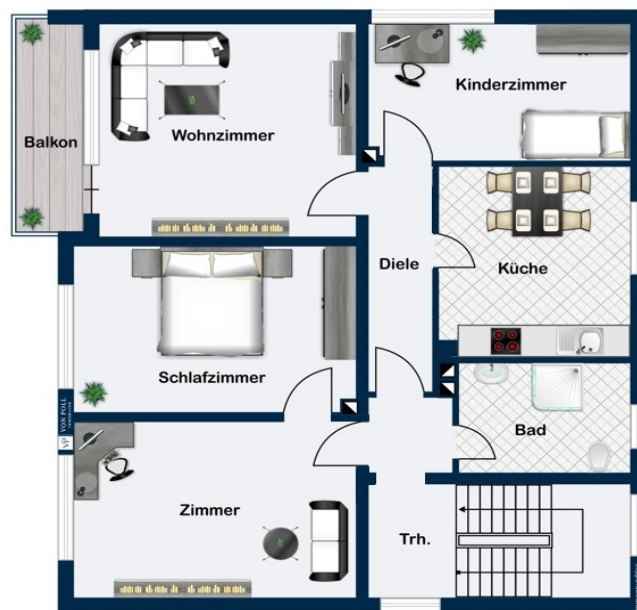
T.: 0661 - 48 04 359 0

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

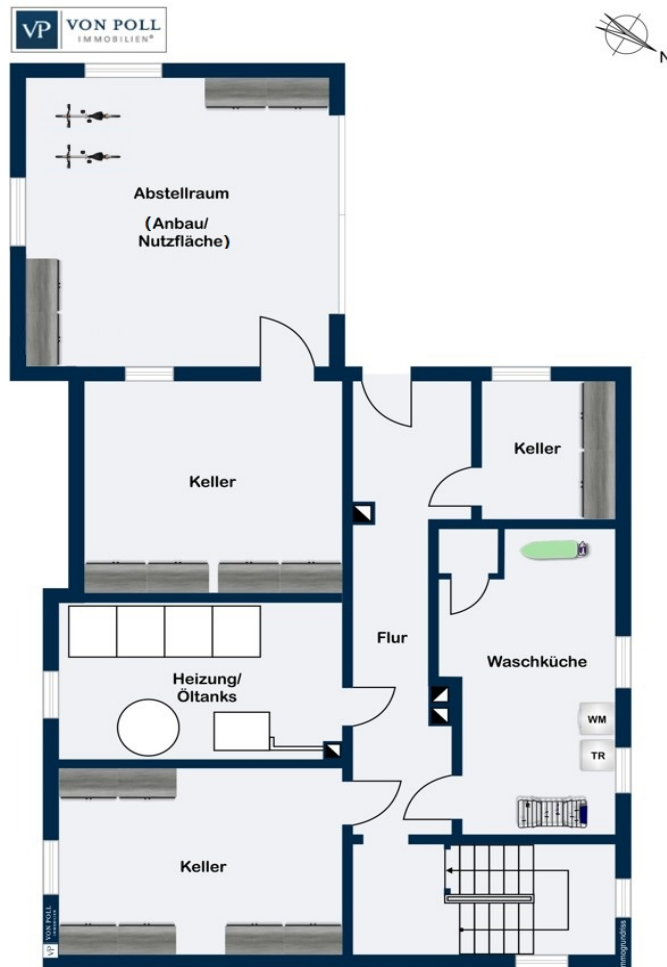
Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

# Grundrisse





Obergeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Ein erster Eindruck

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-vergladeten 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. 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.

Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 22226033 - 36132 Eiterfeld / Wölf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)