

Großenlüder

## Kleines Eigenheim in zentraler Lage

Objektnummer: 25226020



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

KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 126 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlöder

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

Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlöder

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25226020              |
| Wohnfläche   | ca. 86 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |

|             |                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 165.000 EUR                                                                |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                            |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                            |

Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlöder

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 482.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.12.2031     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1904           |

Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Die Immobilie





Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlütder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlütder

## Die Immobilie





Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlüder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlöder

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlütter

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

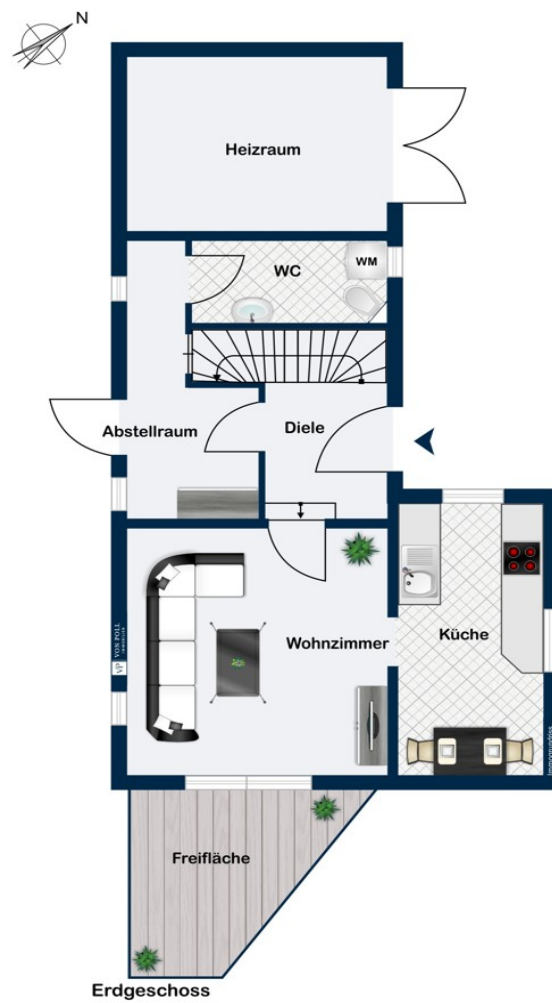
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

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

Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlүder

## Grundrisse







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: 25226020 - 36137 Großenlütter

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus steht auf einem ca. 126 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Zentrum von Großenlütter. Das Haus wurde ca. im Jahr 1904 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, welche sich auf zwei Geschosse mit insgesamt 4 Zimmern verteilt. Bei dem Gebäude handelt es sich ca. zur Hälfte um einen Fachwerkbau, die andere Hälfte ist massiv gebaut. Es gibt einen Kriechkeller, welcher als Hausanschlussraum dient. Im Erdgeschoss finden Sie den Mittelpunkt des Hauses: das helle Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse. Der Holzofen bietet Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre. Angrenzend befindet sich die Küche, die mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet ist sowie über Platz für eine kleine Essecke verfügt. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über einen Abstellraum mit einem weiteren Zugang nach draußen sowie ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und Waschmaschine. Im Obergeschoss finden Sie das Schlafzimmer mit einem angrenzenden Zimmer, welches sich optimal als Ankleideraum eignet. Ein Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer sowie das Tageslichtbad, welches mit einer großzügigen, fast bodengleichen Dusche ausgestattet ist.

Das Gebäude hat heute nicht mehr zeitgemäße Raumhöhen von teilweise unter 2,0 m im Schlaf- und Ankleidezimmer sowie im Flur im Obergeschoss.

Der Dachboden bietet Ihnen Stau- und Lagerfläche. Der Heizraum befindet sich in der ehemaligen Garage. Geheizt wird mit einer Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2001, der Brenner wurde in 2014 getauscht. Die Fenster sind 2-fach verglaste Kunststofffenster aus den Jahren 2005 und 2023. Die Einbauküche aus 2023 wird mitverkauft und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Der Holzofen wurde ebenfalls in 2023 eingebaut. Das Bad wurde ca. im Jahr 2007 saniert, die Dusche sowie Sanitärobjekte wurden 2024 erneuert. Die verlegten Fußböden sind Vinyl-Designbelag, Laminat, Fliesen und Holzdielen. Die Kellerdecke und die oberste Geschossdecke wurden in den letzten Jahren gedämmt. Glasfaser liegt im Haus.

Die Immobilie wird frei übergeben. Die Übergabe kann ab dem 01.07.2025 erfolgen.

Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlöder

## Ausstattung und Details

- Einbauküche aus 2023 + Kühlschrank
- Tageslichtbad mit großzügiger Dusche (2024)
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss + Waschmaschine
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2005 und 2023
- Fußböden: Vinyl-Designbelag, Laminat, Fliesen und Holzdielen
- Öl-Zentralheizung aus 2001, Brenner in 2014 getauscht
- Holzofen aus 2023 (mit neuem Außenschornstein)
- nicht mehr zeitgemäße Raumhöhen von teilweise unter 2,0 m im Schlaf- und Ankleidezimmer + im Flur OG
- Terrasse aus 2023
- Fachwerk und massiv je ca. zur Hälfte
- 1 Stellplatz

Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlöder

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Großenlöder gehört zu den ältesten Ortschaften des Fuldaer Landes und liegt an den östlichen Ausläufern des Vogelsberges reizvoll im Grünen. Die Gemeinde besteht neben dem Kernort aus 6 weiteren Ortsteilen mit insgesamt rund 8.500 Einwohnern. Großenlöder bietet eine gute medizinische Versorgung, Kindergärten, Haupt- und Realschule sowie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gaststätten und zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Fulda ist nur ca. 12 km und 15 Fahrminuten entfernt. Lauterbach liegt in etwa gleicher Entfernung. Außerdem verfügt Großenlöder über einen eigenen Bahnhof an der Strecke Fulda-Gießen.



Objektnummer: 25226020 - 36137 Großenlöder

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.12.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 482.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25226020 - 36137 Großenlöder

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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