



Exposé von Regional Immobilien Fulda

Zwei zusammenhängende, autarke Einfamilienhäuser mit einem traumhaften Gartengrundstück

**... ein außergewöhnliches Zuhause für Generationen,
Naturliebhaber und Menschen mit Platzbedarf**

in 36088 Hünfeld-Großenbach

Basisdaten

Baujahr	Wohn- und Nutzfläche	Grundstück	Zimmer	Garagen
<u>Gebäude 1</u> 1947	<u>Gebäude 1</u> 334 m²	1.545 m²	<u>Gebäude 1</u> 8	3
<u>Gebäude 2</u> 1976	<u>Gebäude 2</u> 608 m²		<u>Gebäude 2</u> 8	mehrere Pkw- Stellplätze
575.000,- EURO				
Kaufpreis				

Objektbeschreibung

Manchmal findet man nicht einfach eine Immobilie. Man findet einen Ort, an dem Zukunft entstehen kann.

Schon beim Betreten dieses außergewöhnlichen Anwesens wird deutlich: Hier erwartet Sie kein gewöhnliches Wohnhaus, sondern ein Wohnkonzept, das heute nur noch selten zu finden ist.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. **1.545 m²** verbinden sich zwei nahezu vollständig unabhängige Einfamilienhäuser zu einem einzigartigen Immobilien-Ensemble mit großem Innenhof.

Sachenrechtlich handelt es sich um ein Zweifamilienhaus auf einem gemeinsamen Grundstück. Im Alltag genießen die Bewohner jedoch die Privatsphäre und Unabhängigkeit zweier eigenständiger Häuser.

Beide Gebäude verfügen über:

- separate Hauseingänge
- eigene Öl-Zentralheizungen
- eigene Wasseranschlüsse
- eigene Stromversorgung

Diese konsequente Trennung schafft ein außergewöhnliches Maß an Flexibilität und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für die Zukunft.

Ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus, als Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder als Zuhause für eine Familie mit besonderem Platzbedarf – diese Immobilie passt sich Ihren Lebensplänen an.

Ein Wohnkonzept, dass Nähe und Privatsphäre verbindet

Immer mehr Menschen wünschen sich heute ein Zuhause, das mehrere Lebensbereiche miteinander verbindet.

Gemeinsam leben – aber dennoch eigenständig bleiben.

Genau hier liegt die besondere Stärke dieses Anwesens.

Eltern, Großeltern und erwachsene Kinder können unter einem gemeinsamen Dach leben, ohne auf ihren persönlichen Rückzugsbereich verzichten zu müssen.

Großeltern bleiben Teil des Familienlebens und genießen dennoch ihre eigene Privatsphäre.

Selbstständige oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf profitieren von der Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten räumlich voneinander zu trennen.

Die vorhandene Struktur bietet:

- ✓ gemeinsames Leben mit persönlicher Freiheit
- ✓ unabhängige Versorgung beider Häuser
- ✓ individuelle Rückzugsbereiche
- ✓ flexible Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft

Zwei Häuser mit eigenem Charakter:

Gebäude 1

- Baujahr Gebäude = 1947
- Baujahr Brenner = 1991
- Baujahr Wärmetauscher = 1999
- ca. 161 m² Wohnfläche
- ca. 173 m² Nutzfläche
- 8 Zimmer
- Küche
- Bad
- Terrasse
- Garage
- Endenergiebedarf = 435,8 kWh/(m²a)
- Energieträger = Heizöl EL, Stückholz

Gebäude 2

- Baujahr Gebäude = 1976
- Baujahr Brenner = 2021
- Baujahr Wärmetauscher = 1999
- ca. 192 m² Wohnfläche
- ca. 416 m² Nutzfläche
- 8 Zimmer
- Küche
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- Balkon
- 2 Garagen mit Gruben
- Endenergiebedarf = 324,1 kWh/(m²a)
- Energieträger = Heizöl EL, Stückholz

Ein Garten, der zum zweiten Wohnzimmer wird

Das Herzstück dieser Immobilie befindet sich hinter den Häusern.

Der großzügige, terrassenförmig angelegte Wohngarten ist weit mehr als eine Außenfläche – er ist ein privater Rückzugsort und ein zusätzlicher Lebensraum.

Nahezu uneinsehbar gelegen, bietet das Grundstück eine außergewöhnliche Kombination aus Ruhe, Natur und Privatsphäre.

Der Wohngarten begeistert mit:

- kleiner Liegewiese
- altem Baumbestand
- mehreren Terrassenbereichen
- Pergola
- Gartenhaus
- Grillplatz
- Möglichkeiten für Kleintierhaltung
- herrlichem Fernblick

Im Sommer wird dieser Bereich zum Mittelpunkt des Familienlebens.

Gemeinsame Grillabende.

Spiele der Kinder im Grünen.

Entspannte Stunden unter alten Bäumen.

Gesellige Gespräche bis in den Abend.

Ein Naturgarten, der nicht nur schön aussieht – sondern gelebt werden möchte.

Ein separater Nutzgarten befindet sich zusätzlich vor der Immobilie.

Großzügige Wohn- und Nutzflächen für individuelle Ideen

Mit insgesamt ca. **353 m² Wohnfläche** und ca. **589 m² Nutzfläche** bietet dieses Anwesen außergewöhnlich viel Raum und einen großen Innenhof. Bei Bedarf können zusätzlich auch noch die Dachgeschosse ausgebaut werden.

Neben den Wohnbereichen stehen zahlreiche zusätzliche Flächen zur Verfügung:

- Wirtschaftsräume
- Waschküche
- Holzlager
- Partyraum
- Kleiner Stallbereich
- Hobbyflächen
- Lagerräume
- Dachgeschosse
- Garagenbereiche

Ob Werkstatt, Hobbyraum, private Sammlung oder zusätzlicher Stauraum – hier findet nahezu jede Idee ihren Platz.

Ausstattung & Highlights

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauqualität, den gepflegten Zustand und viele liebevolle Details.

Besondere Merkmale:

- 2 Einbauküchen inklusive Elektrogeräten
- 1 Kaminofen
- 1 Kachelofen
- teilweise dreifach verglaste Fenster
- Rollläden
- teilweise Echtholzparkett
- Steinfliesen
- Laminatfußböden
- teilweise hochwertige Holzdecken mit Beleuchtung
- mehrere Terrassen
- Balkon
- Gartenhaus
- Pergola
- drei Garagen mit Sektionaltoren
- zwei Garagen mit Gruben
- zahlreiche Pkw-Stellmöglichkeiten im Innenhof

Gepflegt, sehr gut erhalten – mit Blick auf die Zukunft

Die Eigentümer haben das Anwesen über viele Jahre sorgfältig gepflegt und kontinuierlich weiterentwickelt.

Durchgeführte Maßnahmen umfassen unter anderem:

- Modernisierung von Brenner und Wärmetauscher
- Neubau einer Garage + Terrasse 1989
- Anbau eines Vorbau-Erkers mit Eingang 1986
- teilweise Erneuerung von Fenstern
- laufende Pflege der Gebäude und Außenanlagen

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein wesentlicher Instandhaltungsrückstau ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Ein Zuhause für besondere Lebensmodelle

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die mehr suchen als eine klassische Wohnimmobilie.

- An Familien, die Raum brauchen.
- An Menschen, die Natur lieben.
- An diejenigen, die ihr Zuhause langfristig gestalten möchten.

Besonders geeignet für:

Mehrgenerationenwohnen

Gemeinsam leben und füreinander da sein – mit eigener Privatsphäre.

Großfamilien

Viel Platz für Kinder, Familie und gemeinsame Zukunft.

Wohnen und Arbeiten

Räumlich getrennte Bereiche für Beruf und Privatleben.

Naturliebhaber

Ein großes Grundstück mit Garten, Ruhe und Gestaltungsmöglichkeiten.

Menschen mit Hobbys und Platzbedarf

Werkstatt, Lager und Nebenräume schaffen Freiraum für Ihre Ideen.

Die Immobilie ist leerstehend und kann sofort bezogen werden !

Lagebeschreibung

Hünfeld-Großenbach – naturnah wohnen mit hervorragender Infrastruktur.

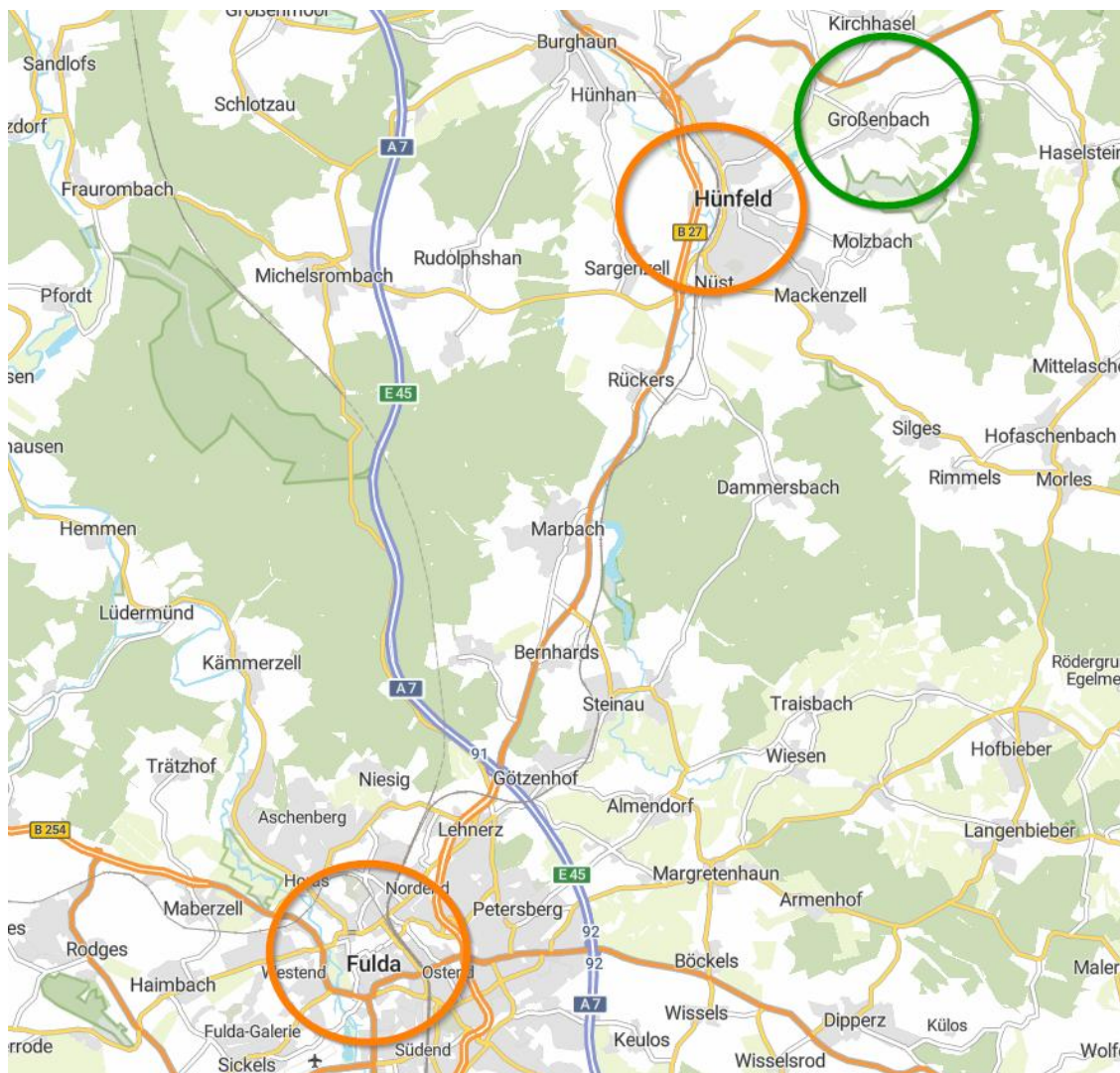
Die richtige Lage ist entscheidend für die langfristige Qualität eines Zuhauses.

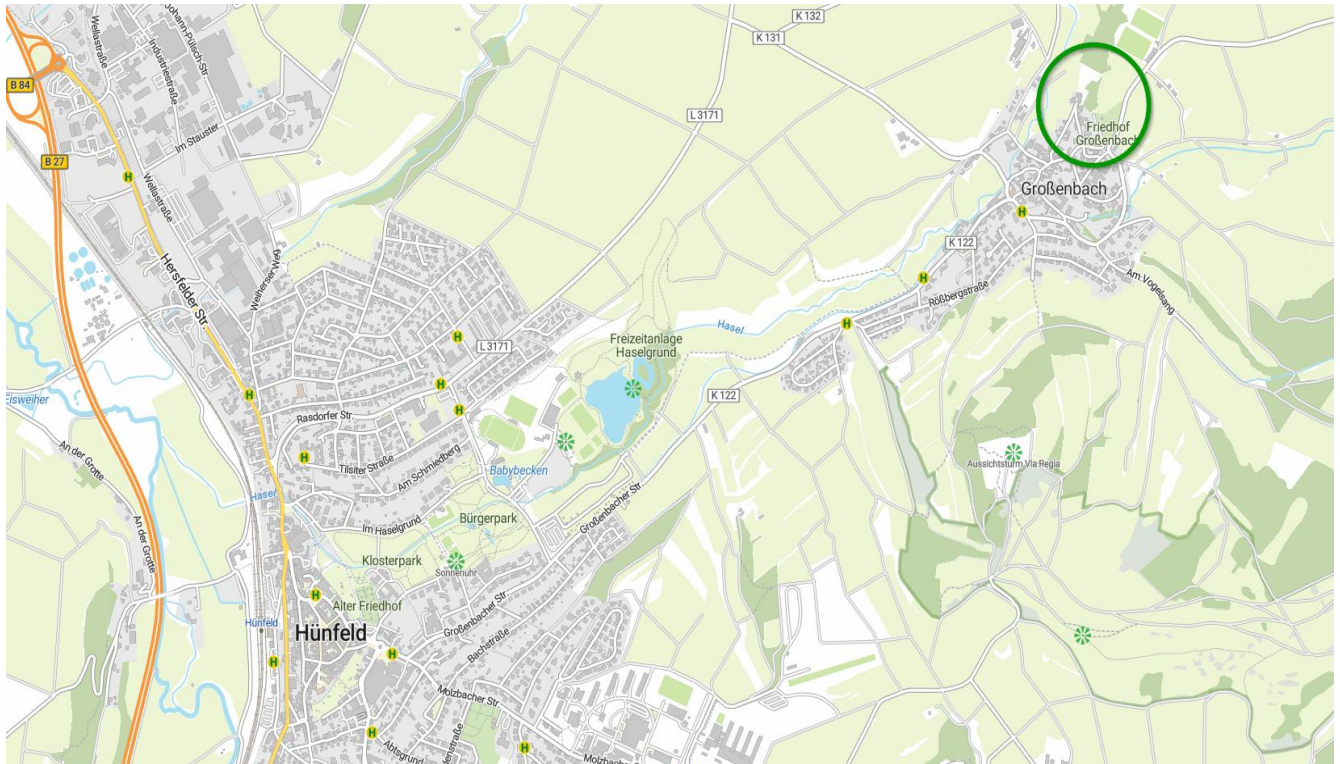
Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in ruhiger Wohnlage von Hünfeld-Großenbach, einem beliebten Ortsteil der Stadt Hünfeld.

Hier verbinden sich die Vorzüge eines naturnahen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Die Umgebung ist geprägt durch eine angenehme Wohnstruktur, viel Grün und eine gewachsene Nachbarschaft.

Wer Ruhe, Freiraum und Natur sucht, findet hier den idealen Rückzugsort – ohne auf die Annehmlichkeiten einer gut ausgestatteten Stadt verzichten zu müssen.





Auszug aus der Flurkarte

Verkehrsanbindung – ruhig gelegen und dennoch bestens erreichbar

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer sehr guten regionalen Anbindung.

Die Stadt Hünfeld mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Dienstleistungen ist schnell erreichbar.

Über die nahegelegenen Verkehrswege bestehen ausgezeichnete Verbindungen:

- Bundesstraße B27 Richtung Fulda und Bad Hersfeld
- Autobahn A7 Richtung Kassel und Würzburg
- schnelle Verbindung zur Barockstadt Fulda

Die zentrale Lage in Osthessen macht Hünfeld zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und dennoch mobil bleiben möchten.

Einkaufen und Versorgung

Für den täglichen Bedarf bietet Hünfeld eine sehr gute Infrastruktur.

In der Kernstadt finden Sie unter anderem:

- Supermärkte
- Bäckereien
- Metzgereien
- Drogerien
- Apotheken
- Banken
- Einzelhandel
- Baumärkte
- Gastronomie

Darüber hinaus bietet die nahegelegene Stadt Fulda ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Kultur und Freizeitangeboten.

Familienfreundliches Umfeld

Gerade Familien profitieren von der Kombination aus ruhiger Lage, großem Grundstück und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Kinder können hier naturnah aufwachsen und genießen Freiraum, Sicherheit und eine hohe Lebensqualität.

In Hünfeld stehen unter anderem zur Verfügung:

- Kindergärten und Kindertagesstätten
- Grundschulen
- weiterführende Schulen
- berufliche Schulen
- Musikschule
- zahlreiche Sport- und Freizeitvereine

Ärzte und Gesundheitsversorgung

Die medizinische Versorgung ist in Hünfeld umfassend gewährleistet.

In Hünfeld finden Sie:

- Krankenhaus
- Allgemeinmediziner
- Fachärzte
- Zahnärzte
- Physiotherapiepraxen
- Apotheken

Zusätzliche medizinische Einrichtungen und Kliniken stehen in der nahegelegenen Stadt Fulda zur Verfügung.

Freizeit, Sport und Erholung

Die Lage am Rand der Rhön eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Ob Spaziergänge, Wanderungen oder Fahrradtouren – die reizvolle Landschaft lädt dazu ein, die Natur unmittelbar zu erleben.

Beliebte Freizeitaktivitäten:

- Wandern
- Radfahren
- Nordic Walking
- Joggen
- Reiten
- Naturbeobachtungen
- Vereinsleben
- Sportangebote

Das nahegelegene Hessische Kegelspiel sowie die Landschaft der Rhön bieten eine außergewöhnliche Naturkulisse.

Mit dem eigenen großen Garten beginnt Erholung jedoch bereits direkt vor der Haustür.

Gastronomie und regionale Lebensqualität

Die Region rund um Hünfeld steht für Gastfreundschaft und eine hohe Lebensqualität.

In Hünfeld und Umgebung finden Sie:

- gemütliche Gaststätten
- Restaurants
- Cafés
- regionale Küche

Die nahegelegene Barockstadt Fulda erweitert das Angebot zusätzlich mit vielfältiger Gastronomie, Kultur und Veranstaltungen.

Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele

Die Region Osthessen bietet zahlreiche attraktive Ziele:

- historische Altstadt Hünfeld
- Barockstadt Fulda mit Dom, Stadtschloss und Schlossgarten
- Kloster Frauenberg
- Wasserkuppe als höchster Berg Hessens
- Biosphärenreservat Rhön
- zahlreiche Wander- und Radwege

Die Umgebung verbindet Natur, Kultur und Erholung auf besondere Weise.

Objektbilder



Außenansicht-1



Außenansicht-2



Außenansicht-3



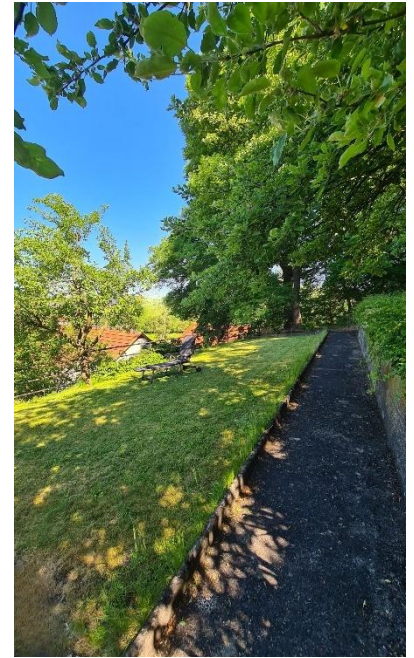
Außenansicht-4



Außenansicht-5



Außenansicht-6



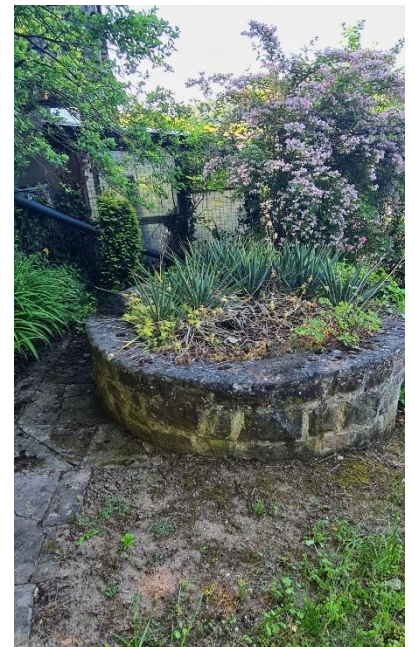
Außenansicht-7



Außenansicht-8



Außenansicht-9



Außenansicht-10



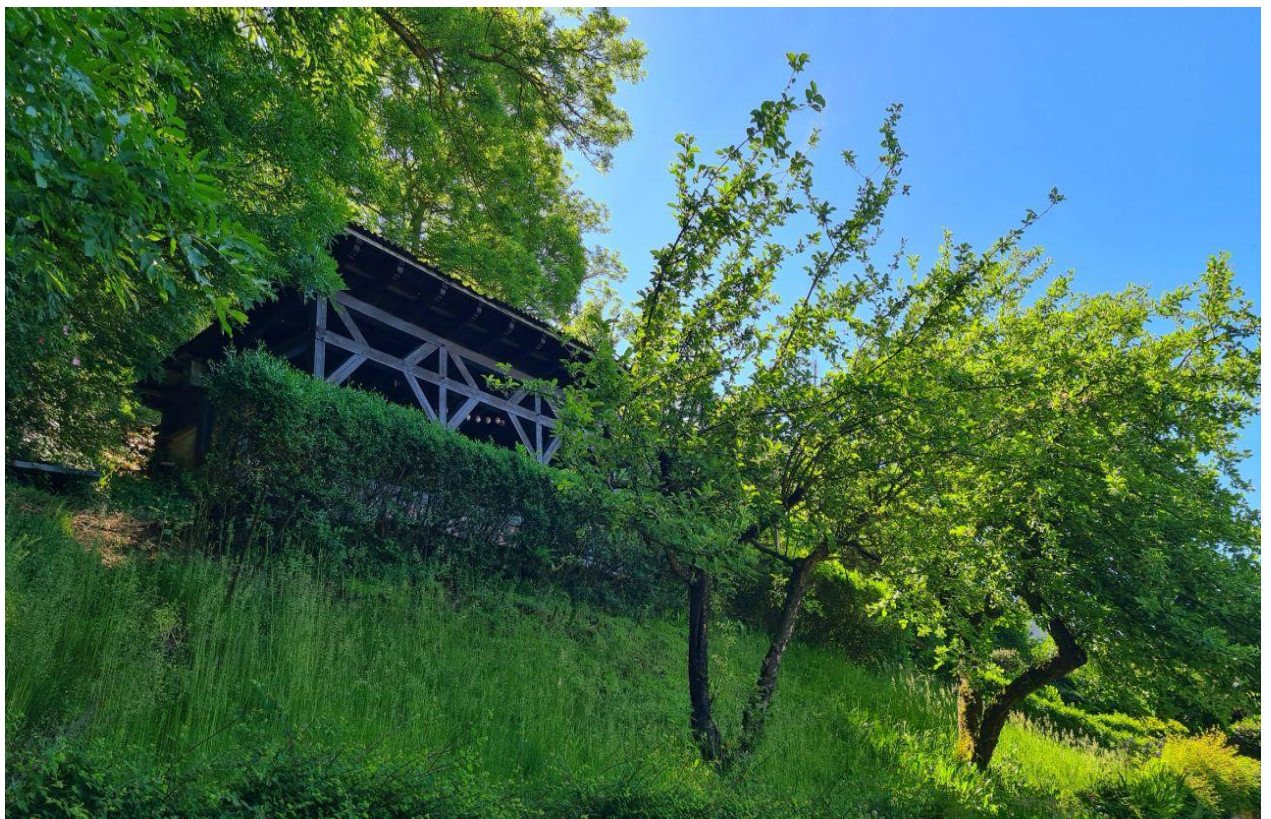
Außenansicht-11



Außenansicht-12



Außenansicht-13



Außenansicht-14



Außenansicht-15



Außenansicht-16



Innenaufnahme-1



Innenaufnahme-2



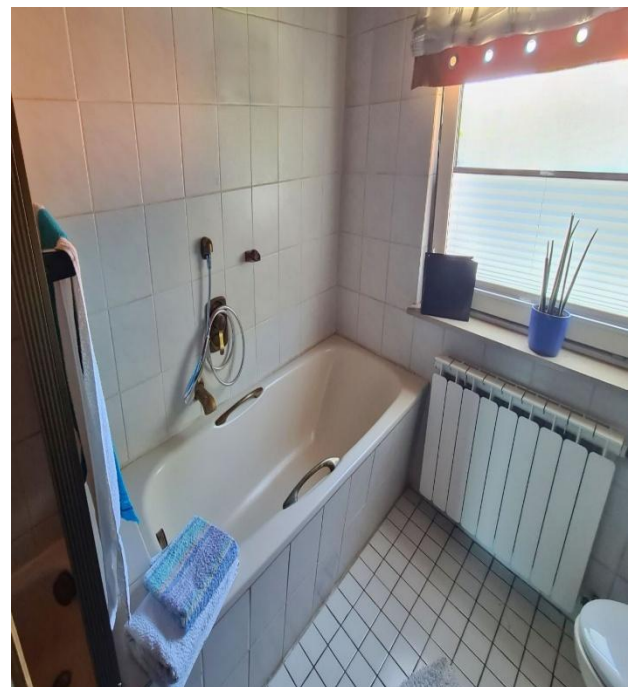
Innenaufnahme-3



Innenaufnahme-4



Innenaufnahme-5



Innenaufnahme-6



Innenaufnahme-7



Innenaufnahme-8



Innenaufnahme-9



Innenaufnahme-10



Innenaufnahme-11



Innenaufnahme-12



Innenaufnahme-13



Innenaufnahme-14



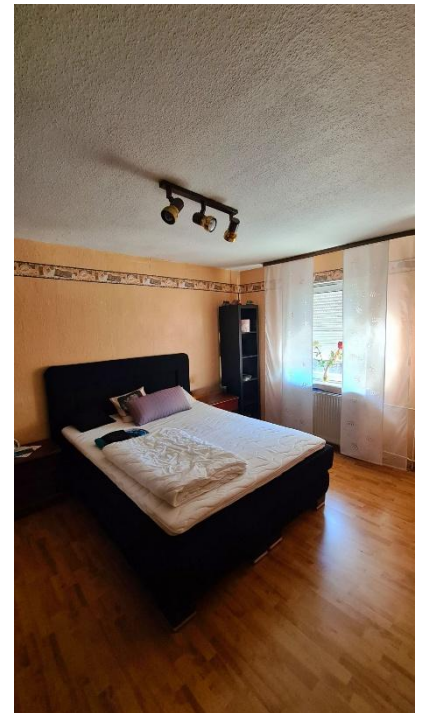
Innenaufnahme-15



Innenaufnahme-16



Innenaufnahme-17



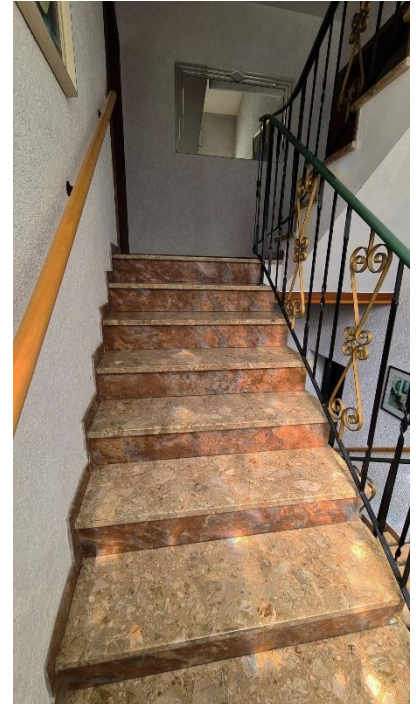
Innenaufnahme-18



Innenaufnahme-19



Innenaufnahme-20



Innenaufnahme-21

Unser Fazit

Ein Anwesen für Menschen, die mehr erwarten als gewöhnliches Wohnen

Es gibt Immobilien, die bieten Räume.

Und es gibt Immobilien, die eröffnen Möglichkeiten.

Dieses außergewöhnliche und sehr gepflegte Anwesen gehört eindeutig zur zweiten Kategorie.

Zwei nahezu unabhängige Einfamilienhäuser auf einem großzügigen Grundstück, ein traumhafter und nahezu uneinsehbarer Garten mit Fernblick, umfangreiche Wohn- und Nutzflächen sowie die besondere technische Unabhängigkeit beider Gebäude machen dieses Angebot zu einer echten Rarität.

Hier lassen sich Lebensmodelle verwirklichen, die heute immer wichtiger werden:

- Gemeinsam wohnen und dennoch eigenständig bleiben.
- Familie verbinden und Privatsphäre bewahren.
- Arbeiten und Leben unter einem Dach organisieren.
- Natur genießen und gleichzeitig gut angebunden sein.
- Dieses Haus bietet nicht nur Wohnfläche.
- Es bietet Freiraum.
- Es bietet Flexibilität.

Und vor allem bietet es die Möglichkeit, ein Zuhause zu schaffen, das sich den eigenen Vorstellungen und dem eigenen Lebensweg anpasst.

Wer ein außergewöhnliches Anwesen mit Charakter, Platz und Zukunftsperspektive sucht, wird hier einen Ort finden, an dem Lebensqualität und persönliche Freiheit harmonisch zusammenkommen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich vorstellen zu dürfen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie vor Ort die besondere Atmosphäre dieses außergewöhnlichen Immobilienangebots

Weitere Informationen

Wir bitten Sie, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch uns nicht zulässig.

Geldwäsche:

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir 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.

Vorbehalt:

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Trotz sorgfältiger Prüfung kann keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden.

Flächenangaben, Ausstattungsmerkmale sowie sonstige Angaben sind Circa-Angaben. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung oder zugesicherte Eigenschaft dar. 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.

Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen des notariell beurkundeten Kaufvertrages.

Kaufnebenkosten:

Die Notar- und die Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer sind vom Käufer zu tragen. Ebenso die Maklercourtage in Höhe von 3,57 % des Gesamtkaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Sie ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Regional Immobilien Fulda, Wiener Str. 12, 36039 Fulda, Tel: 0661 49989044, Mobil: 0173 6534047, E-Mail: kontakt@regional-immobilien-fulda.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Widerrufsformular verwenden, dass jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)

An

Regional Immobilien Fulda
Christa Zeller-Schreiner
Wiener Straße 12
36039 Fulda

E-Mail: kontakt@regional-immobilien-fulda.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*) die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

Bestellt/erhalten am (*):

Name des/der Verbraucher(s):

.....

Anschrift des/der Verbraucher(s)

.....

.....

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift des/der Verbraucher(s)

(*) Unzutreffendes streichen