



Exposé von Regional Immobilien Fulda

Freistehendes Zweifamilienhaus mit großem Gartengrundstück in ruhiger Ortsrandlage ... mit viel Platz, Natur und Potenzial

in 36154 Hosenfeld-Blankenau

Basisdaten

1949
Baujahr des
Gebäudes

248 m²
Wohn- und
Nutzfläche

1.564 m²
Grundstück

7
Zimmer

1
Carport mit
2
Stellplätzen

279.000,- EURO
Kaufpreis

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen morgens die Terrassentür und blicken über Wiesen und Felder. Kein Verkehrslärm, keine Hektik – nur Natur, Ruhe und das gute Gefühl, angekommen zu sein.

Manche Immobilien bieten Wohnraum. Andere verändern das Lebensgefühl!

Dieses freistehende Zweifamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage von Hosenfeld-Blankenau verbindet großzügiges Wohnen, naturnahe Lebensqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf beeindruckende Weise. Auf einem rund **1.564 m² großen Grundstück** genießen Sie eine seltene Alleinlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne – ein Ort für:

- **Familien**

Ein Grundstück, auf dem Kinder wieder unbeschwert spielen können.

- **Mehrgenerationen**

Gemeinsam wohnen – mit genügend Platz für Privatsphäre.

- **Handwerker**

Ein Objekt mit Entwicklungspotenzial und der Chance, eigene Ideen zu verwirklichen.

- **Naturliebhaber**

Ruhe, Weitblick und Natur direkt vor der Haustür.

- **Tierfreunde**

Das großzügige Grundstück bietet beste Voraussetzungen für Kleintierhaltung oder einen naturnahen Garten.

Ob als großzügiges Zuhause für die ganze Familie, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als interessantes Investment – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Die bereits vermietete Dachgeschosswohnung erwirtschaftet derzeit = 5.400 € Jahreskaltmiete und schafft somit bereits vom ersten Tag an laufende Einnahmen.

Besonders das Nebengebäude eröffnet engagierten Käufern spannende Möglichkeiten.

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und in den vergangenen Jahren bereits mehrfach modernisiert. Gleichzeitig bietet es genügend Gestaltungsspielraum für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Ausstattung & Highlights:

Das Wohnhaus überzeugt unter anderem durch:

- freistehende Lage
- ruhige Alleinlage am Ortsrand
- ca. 248 m² Wohn- und Nutzfläche
- Grundstück mit ca. 1.564 m²
- insgesamt 7 Zimmer
- zwei Einbauküchen inklusive Elektrogeräte
- Terrasse
- zwei Balkone (Holzdielen sanierungsbedürftig)
- zwei Kaminöfen für behagliche Wohnatmosphäre
- moderne 3-fach-Isolierverglasung
- Rollläden (im Untergeschoss elektrisch)
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 2011)
- Warmwasserspeicher aus 2024
- Carport mit zwei Stellplätzen
- kleines Gartenhaus
- großzügige Gartenflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Modernisierungen

Bereits durchgeführte Investitionen:

- Heizungsanlage erneuert (2011)
- Tankanlage erneuert (2013)
- Badezimmer 1. Obergeschoss modernisiert (2016)
- Badezimmer Dachgeschoss modernisiert (2017)
- Warmwasserspeicher erneuert (2024)
- teilweise neue Bodenbeläge (2025)

DAS GRUNDSTÜCK

- Heute sind große Grundstücke kaum noch verfügbar.
- Noch seltener findet man sie in einer so ruhigen Lage.
- Ob Gemüsegarten, Spielparadies für Kinder, Obstbäume oder Kleintierhaltung – hier ist vieles möglich.
- Der freie Blick in die Natur sorgt jeden Tag für ein besonderes Wohngefühl.
- Wer Ruhe sucht, wird sie hier finden.

Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten

Wie jedes Haus mit Geschichte benötigt auch diese Immobilie an einigen Stellen weitere Modernisierungsmaßnahmen. Genau darin liegt jedoch ihre besondere Chance: Sie gestalten Ihr zukünftiges Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen und investieren gleichzeitig nachhaltig in den Wert der Immobilie.

Ein besonderes Highlight stellt dabei das separate Nebengebäude dar.

Dieses befindet sich derzeit in renovierungsbedürftigem Zustand. Erforderlich sind insbesondere eine neue Bodenplatte, Maßnahmen gegen Feuchtigkeit an der hangseitigen Außenwand sowie ein Innenausbau.

Mit entsprechendem handwerklichem Einsatz könnte hier ein attraktives Apartment mit ca. 29 m² Wohnfläche entstehen – ideal als Gästebereich, Ferienwohnung, Homeoffice oder zusätzliche Vermietung.

Gerade für Handwerker eröffnet sich hier eine interessante Gelegenheit, zusätzlichen Wohnwert und nachhaltige Wertsteigerung zu schaffen.

Hier erwerben Sie nicht nur ein Haus – sondern ein Grundstück mit Zukunft.

Warum sollten Sie sich für diese Immobilie entscheiden:

Diese Immobilie bietet Eigenschaften, die heute nur noch selten zu finden sind.

- ✓ außergewöhnlich großes Grundstück
- ✓ seltene Alleinlage mit Blick ins Grüne
- ✓ Carport für 2 Fahrzeuge
- ✓ sofort verfügbar
- ✓ bestehende Mieteinnahmen durch vermietete Dachgeschosswohnung
- ✓ ideal für Mehrgenerationenwohnen
- ✓ viel Platz für Hobbys und Werkstatt

- ✓ Kleintierhaltung problemlos möglich
- ✓ attraktives Ausbaupotenzial im Nebengebäude
- ✓ viel Privatsphäre
- ✓ hervorragende Grundlage für individuelle Wohnideen
- ✓ bereits zahlreiche Modernisierungen erfolgt

Objektdaten

Aufteilung

Anzahl Schlafzimmer: 3

Anzahl Küchen /
Esszimmer: 2

Anzahl Badezimmer: 3

Anzahl Wohnzimmer: 2

Anzahl Kinder-/Arbeits-
zimmer: 2

Anzahl Terrasse: 1

Anzahl Etagen: 3

Anzahl Balkone: 2

ca. Wohnfläche in m²

Wohnung-EG + UG: 77,0
4 ZKB

Wohnung-DG: 53,0
3 ZKB

Nebengebäude zum
Ausbau: 29,0

Ausstattung

3-fach-Isolierglas + Rollos

2 Einbauküchen

2 Kaminöfen

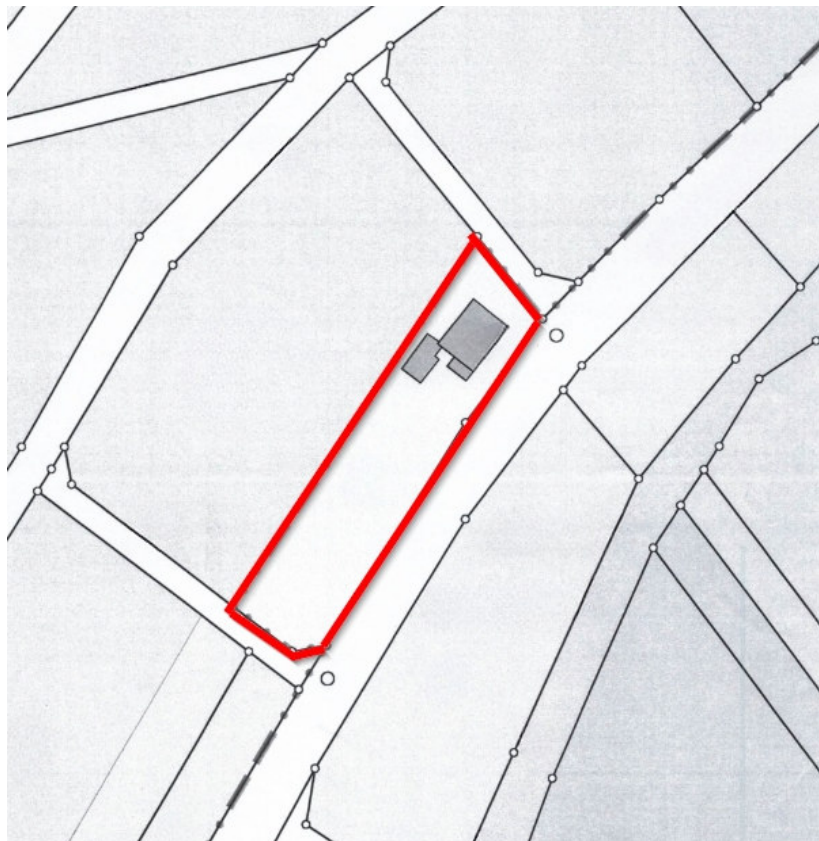
Kleines Gartenhaus

Modernisierungen

Wärmeerzeuger	2011
Tankanlage	2013
Bad-Sanierung 1. OG	2016
Bad-Sanierung DG	2017
Wasserspeicher	2024
Fußböden (teilweise)	2025

Energie

Baujahr Gebäude	1949
Baujahr Wärmeerzeuger	2011
Gültigkeit Energieausweis	08.07.2036
Heizungsart	Zentral
Energieausweis	vom 09.07.2026
Energieträger	Heizöl EL, Stückholz
Endenergiebedarf	300,30 kWh(m ² *a)



Auszug aus der Flurkarte

Wohnen, wo andere Erholung suchen

Blankenau gehört zur Gemeinde Hosenfeld und verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen nach Fulda.

Die Region zeichnet sich durch ihre landschaftliche Schönheit, zahlreiche Wander- und Radwege sowie eine hohe Lebensqualität aus.

Ruhiges Wohnen zwischen Natur und guter Erreichbarkeit

Die naturnahe Ortsrandlage zählt zu den besonderen Vorzügen dieses Angebots. Das Grundstück liegt in der freien Landschaft mit Wiesen, Feldern und Waldflächen. Hier genießen Sie jeden Tag Natur, Ruhe und einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer soliden Infrastruktur.

Verkehrsanbindung

- gute Anbindung an Hosenfeld und Fulda
- schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße B27
- gute Verbindung in Richtung Fulda und Lauterbach

Einkauf & Versorgung

Die Dinge des täglichen Bedarfs erreichen Sie in den umliegenden Ortschaften bequem innerhalb weniger Fahrminuten.

Dort befinden sich unter anderem:

- Supermärkte
- Bäckerei
- Metzgerei
- Banken
- Tankstellen

Öffentliche Verkehrsmittel

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt im Ort und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden sowie nach Fulda.

Schulen & Kindergärten

Familien profitieren von kurzen Wegen.

- Kindergarten im Nachbarort
- Grundschule im näheren Umfeld

Ärzte & medizinische Versorgung

Ärzte sowie weitere medizinische Einrichtungen befinden sich in den Nachbarorten und in Hosenfeld beziehungsweise Fulda.

Auch Apotheken sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Freizeit, Sport und Erholung

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Ob Spaziergänge, Radfahren, Wandern oder einfach das Leben im eigenen Garten genießen – hier wohnen Sie mitten im Grünen.

Vereine, Sportangebote und kulturelle Veranstaltungen sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität.

Gastronomie

Gemütliche Gasthäuser, Cafés und regionale Restaurants befinden sich in Hosenfeld sowie den umliegenden Ortschaften.

Sehenswürdigkeiten in der Umgebung

Die reizvolle Landschaft des Vogelsbergs sowie zahlreiche Ausflugsziele rund um Fulda bieten ganzjährig abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Historische Orte, Naturparks und Wanderwege befinden sich praktisch vor der Haustür.

Objektbilder



Außenansicht-1



Außenansicht-2



Außenansicht-3



Außenansicht-4



Außenansicht-5



Außenansicht-6



Außenansicht-7



Außenansicht-8

Innenaufnahmen



Innenaufnahme-1



Innenaufnahme-2



Innenaufnahme-3



Innenaufnahme-4



Innenaufnahme-5



Innenaufnahme-6



Innenaufnahme-7



Innenaufnahme-8



Innenaufnahme-9

Fazit

Immobilien wie diese sind selten.

Ein großes Grundstück in ruhiger Alleinlage, viel Wohnfläche, bestehende Mieteinnahmen, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und enormes Entwicklungspotenzial machen dieses Angebot besonders interessant.

Mit handwerklichem Geschick und eigenen Ideen entsteht hier ein außergewöhnliches Zuhause für Familien, Mehrgenerationen, Naturliebhaber oder Menschen, die Wohnen und Vermögensaufbau miteinander verbinden möchten.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Charakter, Platz und Zukunftsperspektive sind, sollten Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen.

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 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.

Vorbehalt:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen, Irrtümer sowie ein zwischenzeitlicher Verkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

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