

Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

Ihr neues Zuhause: Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Wohnlage

CODE DU BIEN: 25226017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 163 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 736 m²

CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25226017
Surface habitable	ca. 163 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	215.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.09.2027

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	225.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

La propriété



CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

La propriété



CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

La propriété



CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

La propriété



CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

La propriété



CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

La propriété



CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

La propriété



CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

La propriété



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Fulda



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

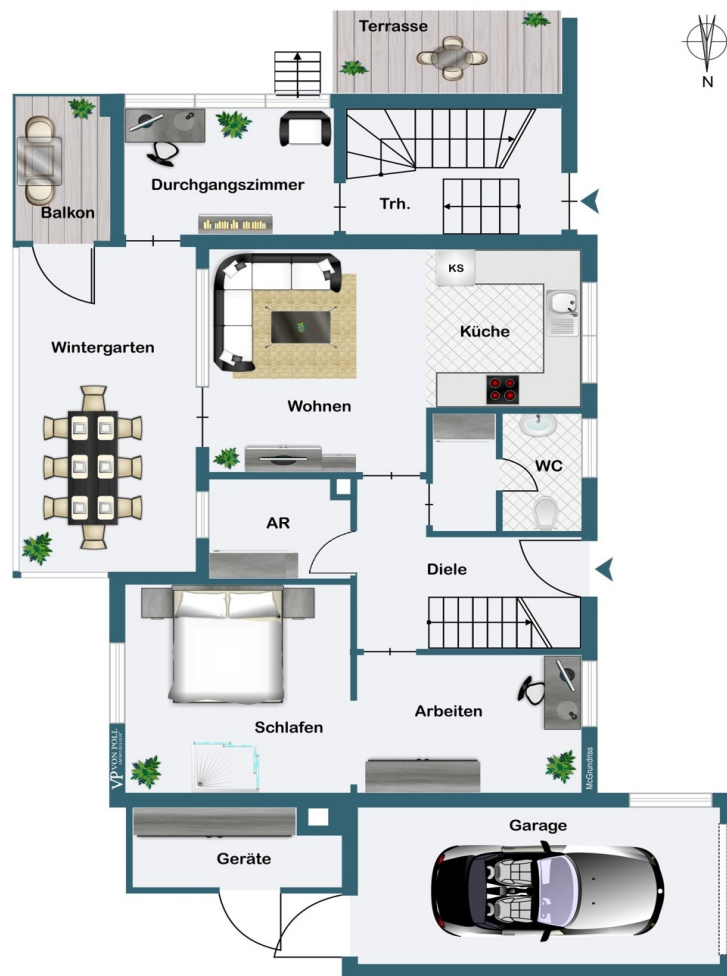
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

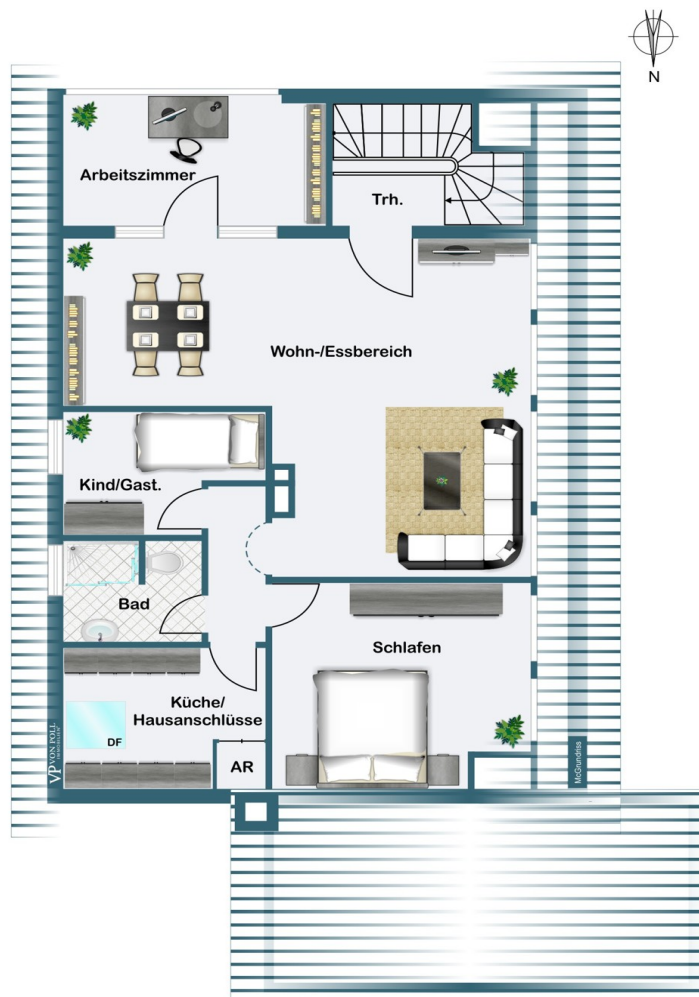
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

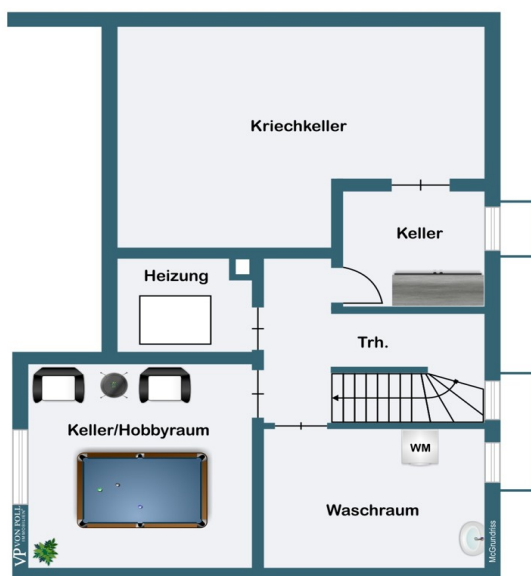
Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage im Grünen steht auf einem ca. 736 m² großen Grundstück. Das Haus wurde 1965 gebaut. Es ist unterkellert, ein Teil davon ist Kriechkeller und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 163 m² und 6 Zimmer. Im Erdgeschoss finden Sie den offenen Wohnbereich, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche. Weiter gelangen Sie in den einladenden Wintergarten, der derzeit als Essbereich genutzt wird. Von hier aus haben Sie Zugang auf den Balkon auf dem Sie einen herrlichen Weitblick genießen. Das Schlafzimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Das angrenzende Zimmer bietet Ihnen z.B. die Möglichkeit eines Arbeitszimmers oder einer Ankleide. In der Diele vervollständigt eine kleine Garderobe sowie ein Gäste-WC diese Ebene. Das Treppenhaus erreichen Sie über ein lichtdurchflutetes Durchgangszimmer mit Zugang auf die gemütliche Terrasse. Das Dachgeschoss verfügt über einen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Kinder-/Gästezimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. In einem weiteren Raum sind Anschlüsse für eine Küche vorhanden, weshalb sich die Immobilie auch als Mehrgenerationenhaus eignet. Im Kellergeschoss gibt es einen Hobbyraum, einen Kellerraum, den Waschraum sowie die Heizung. Der idyllische Garten sowohl vor, als auch hinter dem Haus lädt zum Verweilen ein. Stellplatzmöglichkeiten haben Sie in der Garage oder der Einfahrt davor. Die Immobilie ist in einem gepflegten, teils modernisierten Zustand. Die Kunststofffenster sind zweifach verglast und wurden in den 2010er Jahren getauscht. Der Wintergarten wurde Anfang der 2000er Jahre angebaut und ist ebenfalls zweifach-verglast und aus Holz, die Scheiben wurden 2010 erneuert. Die Öl-Zentralheizung ist aus 2007. Der Erdtank umfasst 7.500 Liter. Im Erdgeschoss ist größtenteils Fußbodenheizung vorhanden. Die Einbauküche aus 2010 ist mit neuwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Diese wird mitverkauft und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Im Erdgeschoss sind moderne Fliesen und im Dachgeschoss sind überwiegend Dielen aus Echtholz verlegt. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann ab 01.09.2025 erfolgen.

CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

Détails des commodités

- Einbauküche aus 2010 mit neuwertigen Elektrogeräten
- Tageslichtbad + Gäste-WC
- bodengleiche Dusche im Schlafzimmer
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster aus 2010er Jahren
- Öl-Zentralheizung
- Erdgeschoss teils Fußbodenheizung
- Wintergarten mit 2-fach-verglasten Holzfenstern
- Terrasse und Balkon
- Garage mit Geräteraum

CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Sinntal mit ihren rund 9.000 Einwohnern und 12 Ortsteilen ist die östlichste Gemeinde des osthessischen Main-Kinzig-Kreis. Schön gelegen zwischen Rhön und Vogelsberg sowie im Naturpark Hessischer Spessart. Die Natur sowie diverse Vereine bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Kindergärten und Grundschulen finden Sie in den versch. Ortsteilen. Ebenso Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ein eigener Bahnhof befindet sich in Sterbfritz. Weiterführende Schulen sind z.B. in Schlüchtern oder Fulda. Die A7 erreichen Sie in ca. 8km, die A66 in ca. 20 km. Mit dem Auto fahren Sie bis Schlüchtern ca. 20 min und bis Fulda ca. 30 min.

CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2027. Endenergiebedarf beträgt 225.00 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25226017 - 36391 Sinntal / Oberzell – Ziegelhütte

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37 Fulda
E-Mail: fulda@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com