von Lewinski
IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

EINFAMILIENHAUS MIT NEBENGEBÄUDE UND GARAGE ...

Objekt-Nr. 35646

Haus zum Kauf

in 36145 Hofbieber







Details

Gäste-WC

Kaufpreis **275.000 €**	Wohnfläche **230 m²**	Zimmer **6**
Nutzfläche **53 m²**	Grundstücksfläche **917 m²**	Verfügbar ab **nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig **Ja**	Modernisierungen **1995**	Baujahr **1934**
Zustand **Teil-/vollrenovierungsbedürftig**	Dachform **Satteldach**	Unterkellert **Ja**
Etagen **2**	Flur **8**	Schlafzimmer **4**
Badezimmer **2**	Terrassen **1**	Küche **Einbauküche**
Gäste-WC **Ja**	Käuferprovision **3,93%**	

Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

Ein Haus, in dem Generationen gelebt, gearbeitet und Erinnerungen geschaffen haben. Seit vier Generationen befindet sich dieses besondere Anwesen im Familienbesitz und erzählt damit seine ganz eigene Geschichte. Das Wohnhaus wurde 1934 erbaut und in den 1970 er-Jahren durch einen großzügigen Anbau erweitert. Der ursprüngliche Gebäudeteil ist voll unterkellert und bietet damit zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight für Familien, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten, ist das 1975 errichtete Nebengebäude mit Flachdach. Ursprünglich für eine gewerbliche Nutzung geschaffen, wurde hier bereits vor Jahrzehnten der Wunsch verwirklicht, Arbeit und Privatleben an einem Ort zu verbinden. Ob als Werkstatt, Büro, Atelier, Hobbybereich oder zusätzlicher Raum für die Familie – die Möglichkeiten sind vielfältig.
Das Haus liegt eingebettet in eine ländliche Umgebung und bietet damit genau das, was sich viele kleine Familien wünschen. Ein Zuhause mit Charakter, Raum für gemeinsame Zeit und die Freiheit, eigene Ideen zu verwirklichen.
Technisch verfügt das Anwesen derzeit sowohl über eine Flüssiggasheizung mit außenliegenden, gemieteten Gastanks als auch über eine Ölheizung. Beide Systeme sind noch funktionsfähig. Gleichzeitig bietet sich hier die Gelegenheit, die Heiztechnik perspektivisch zu modernisieren und das Haus energetisch fit für die Zukunft zu machen. Der überwiegende Teil der Fenster wurden im Jahr 2003 erneuert und mit doppelverglasten Thermopenfenstern ausgestattet.
Dieses Haus ist kein Neubau von der Stange – und genau darin liegt sein besonderer Charme. Es ist ein Zuhause mit Geschichte, gewachsenen Strukturen und viel Raum für die nächste Generation. Wer sich nach einem individuellen Familienmittelpunkt auf dem Land sehnt und Freude daran hat, einem charaktervollen Haus neues Leben einzuhauchen, findet hier eine besondere Gelegenheit.

Ausstattung

Diese Immobilie im ländlichen Bereich hat Charakter und bietet viel Raum für Familien, Menschen mit Platzbedarf und alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Das Grundstück mit gewachsenem Baumbestand und alten Obstbäumen vermittelt eine besondere, naturnahe Atmosphäre und lädt zum Verweilen und Spielen ein.
Das Haus verfügt über eine gut nutzbare Raumaufteilung über zwei Etagen (je ca. 115 m^2). Ein zentrales Treppenhaus verbindet die einzelnen Bereiche miteinander und bietet dabei eine klare und praktische Erschließung.
Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, eine Küche sowie ein Duschbad. Mittelpunkt dieser Etage ist das große Wohnzimmer mit schönem Parkettboden und Kachelofen. Von hier besteht ein direkter Durchgang zur Küche – ein klassischer, gemütlicher Grundriss, der dem Haus seinen besonderen Charakter verleiht.
Das Obergeschoss bietet weitere drei Zimmer, eine Küche und ein Duschbad. Damit eignet sich das Haus beispielsweise auch für eine größere Familie, mehrere Generationen oder für die Kombination unterschiedlicher Wohnbereiche. Im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich ein nicht ausgebauter Spitzboden.

Ein besonderes Highlight ist das separate Nebengebäude (ca. 67 m^2), das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ein großer Allzweckraum, ein WC und eine kleine Küche bieten beste Voraussetzungen, um hier beispielsweise ein Büro, Atelier, Studio, eine Werkstatt oder andere gewerbliche Tätigkeiten unterzubringen – vorbehaltlich der jeweils ggf. erforderlichen Genehmigungen.

Dieses Anwesen verbindet ländlichen Charme, gemütliches Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auch wenn es technisch und optisch auf den Stand der Zeit gebracht werden kann, macht es der schöne alte Baumbestand mit Obstbäumen, die großzügige Raumaufteilung und das separate Nebengebäude besonders interessant für Familien und Menschen, die sich ihren Lebensmittelpunkt mit zusätzlichen Arbeits- oder Gewerbemöglichkeiten gestalten möchten.

Sonstiges

Heizungsart: Ofenheizung
Befeuerung/Energieträger: Öl
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 218,2 kWh/(m^2*a)
Energieeffizienzklasse: G
Heizungsart: Gas-Heizung
Baujahr: 1934
Befeuerung/Energieträger: Flüssiggas

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen nur mit vollständiger Nennung Ihres Namens, der Anschrift und der Telefonnummer beantworten können.
Auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer und mit Rücksicht auf die Nutzer der Immobilie bitten wir darum, Besichtigungen ausschließlich nach Abstimmung mit uns vorzunehmen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen Dritter und sind ohne unser Obligo. Die Fa. von Lewinski Immobilienvertriebs-GmbH übernimmt insofern keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Dies betrifft im Besonderen Angaben zum Baujahr, zu Mietverträgen- und Einnahmen und die Vereinbarkeit der bislang vereinbarten Miethöhe mit geltenden Vorschriften, ist durch uns nicht überprüft worden ist. Angaben des Energieausweises und Inhalte der Bauakte, die wir nicht eingesehen haben. Angaben zu Wohn - und Nutzflächen und zur Aufteilung der Wohn - und Nutzflächen sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Bei Flächenangaben- und Maßen handelt es sich ausdrücklich immer um ca. Angaben.
Die Provision i.H.v. 3,93 % bezogen auf den Kaufpreis (incl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) ist auch dann fällig und zu zahlen, wenn eine mit der Käuferin persönlich oder wirtschaftlich verbundene private oder juristische Person das Objekt erwirbt. Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die vom ursprünglichen Angebot abweichen, sofern der eingetretene wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich vom ursprünglichen Angebot abweicht. Wir werden von der Verkäuferseite in gleicher Weise honoriert.

Lage & Umgebung

36145 Hofbieber

Das Grundstück befindet sich in attraktiver Ortsrandlage von Langenbieber, unmittelbar an der durch den Ort fließenden Bieber. Die naturnahe Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Anbindung.

Langenbieber ist mit rund 950 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Hofbieber im Landkreis Fulda (Hessen). Gemeinsam mit dem Kernort Hofbieber bildet Langenbieber das Kleinzentrum der südlichen Rhön und bietet eine gute Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

In unmittelbarer Nähe verläuft der beliebte Milseburgradweg, der auf einer ehemaligen Bahntrasse angelegt wurde und zu den bekanntesten Radwegen der Region zählt.
Der historische Ortskern erstreckt sich entlang des nördlichen Ufers der Bieber. Südlich des Flusses entstanden in den 1970er- und 1980er-Jahren weitere Wohngebiete, während nördlich des Ortskerns Neubaugebiete aus den 1990er- und 2000er-Jahren das Ortsbild ergänzen.

Der Ort grenzt an die Ortsteile Hofbieber, Elters, Kleinsassen, Schackau und Niederbieber (Gemeinde Hofbieber) sowie Wolferts, Finkenhain und den Kernort Dipperz (Gemeinde Dipperz). Die Kreisstadt Fulda ist nur etwa 11 km entfernt und in rund 10 Fahrminuten erreichbar. Die Stadt Hünfeld liegt etwa 13 km nordwestlich.

Über die Landesstraßen L 3258, L 3330, L 3174 und L 3379 besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die LNG Fulda sichergestellt. Die Buslinien 20, 21, 22 und 90 verbinden Langenbieber regelmäßig mit Fulda und den umliegenden Orten.

Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot. Im Ort befinden sich die Hermann-Lietz-Schule auf Schloss Bieberstein (privates Gymnasium), eine staatliche Grundschule, ein kommunaler Kindergarten sowie ein privat geführter Waldkindergarten am Ortsrand.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

01.09.2036

Endenergiebedarf

218,2 kWh/(m²·a)

Baujahr

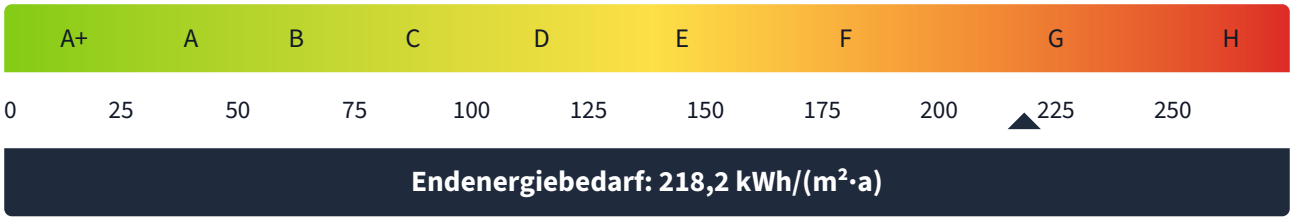
1934,1995

Befeuerungsart

Öl, Gas

Heizungsart

Ofenheizung, Zentralheizung





Ansicht (3)



Impression (2)



Blick aus dem Wohnzimmer (2)



Blick vom Garten



Blick aus dem OG



EG Zimmer (2)



EG Zimmer



EG Küche



Anbau EG Wohnzimmer (3)



Anbau EG Wohnzimmer (2)



Kachelofen im WoZi



Anbau OG Zimmer



OG Zimmer (3)



OG Küche (2)



EG Durchgang Ess- zum Wohnzimmer



Treppe zum OG



Nebengebäude



Nebengebäude (2)



Impression



Blick vom Garten

Kontakt

von Lewinski Immobilienvertriebs-GmbH

Duume 8

36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 928630

E-Mail: fvl@von-lewinski.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Florian von Lewinski

Impressum

www.von-lewinski.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.von-lewinski.de

Diese Immobilie online

www.von-lewinski.de/immobilie/einfamilienhaus-mit-nebengebaeude-und-garage