Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Immobilie der Zukunft – ökologisch saniertes Fachwerkhaus mit vielseitigen Möglichkeiten

Objektnummer: 26332001



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 217 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 520 m²

Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Auf einen Blick

Objektnummer	26332001
Wohnfläche	ca. 217 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1800
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 270 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie





Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Die Immobilie



Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll erhaltene Fachwerkhaus aus ca. 1800 vereint historischen Charakter mit zeitgemäßer Ausstattung und bietet auf rund 217 m² Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohnambiente. Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 93 m² Wohnfläche zur Verfügung, während das Obergeschoss mit ca. 124 m² durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Ein separater Garten kann bei Bedarf gepachtet werden.

Die Immobilie wurde umfassend und mit Blick auf Nachhaltigkeit modernisiert. Eine ökologische Sanierung mit Magnesit-Innendämmung sowie Lehmputz und Lehmfarbe sorgt für ein angenehmes und gesundes Raumklima. Die Erneuerung der Elektrik und Heizung im Jahr 2008 sowie der Einbau eines neuen Heizkessels im Jahr 2011 gewährleisten eine solide technische Basis. Einige Fenster wurden 2014 modernisiert und tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei.

Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien und stilvolle Details: Edle Holz-Glas-Schiebetüren ziehen sich durch das gesamte Haus und verleihen den Räumen eine elegante Leichtigkeit. Im Eingangsbereich empfängt Sie ein hochwertiger Terrazzo-Boden, während in den Wohnräumen Buchenparkett und geölte Holzdielen für eine warme und einladende Atmosphäre sorgen. Eine massive Eichentreppe verbindet die Etagen auf stilvolle Weise.

Für behagliche Wärme sorgt eine Holz-Zentralheizung, die bei Bedarf durch Pellets oder Öl ergänzt werden kann. Zusätzlich schaffen zwei Kaminöfen im Obergeschoss eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Plus bietet die flexible Nutzungsmöglichkeit der Immobilie: Durch zwei separate Hauseingänge besteht die Option, einen Teil des Hauses als Einliegerwohnung abzutrennen und zu vermieten oder für Mehrgenerationenwohnen zu nutzen.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige, nicht ausgebaute Dachboden mit ca. 123 m², der zusätzliches Ausbaupotenzial bietet. Ergänzt wird das Angebot durch ein Nebengebäude mit einer Werkstatt (ca. 19 m²) sowie eine Scheune (ca. 131 m²), ideal für Hobby, Lager oder weitere Nutzungsideen.

Diese Immobilie ist ein echtes Liebhaberstück für alle, die den Charme eines historischen Fachwerkhauses schätzen und gleichzeitig nicht auf modernen Komfort und nachhaltige Bauweise verzichten möchten.

Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Ausstattung und Details

- Baujahr ca. 1800
- Wohnfläche gesamt: ca. 217m²
- Grundstücksfläche: ca. 520m²
- Erdgeschoss: ca. 93m²
- Obergeschoss: ca. 124m²
- Modernisierungen: Heizung (2008), Heizkessel (2011), Elektrik (2008), Fenster (2014)
- Ökologisch saniert: Magnesit-Innendämmung, Lehmputz & Lehmfarbe
- Bad im OG vollständig modernisiert
- Edle Holz-Glas-Schiebetüren im gesamten Haus
- Holz-Zentralheizung (Ergänzung mit Pellets/Öl möglich)
- Hochwertige Bodenbeläge: Terrazzo im Eingangsbereich, Buchenparkett, geölte Holzdielen
- Zwei Kaminöfen im OG (derzeit ohne Betriebserlaubnis)
- Massivholz-Treppe (Eiche)
- Glasfaseranschluss
- Dachboden (ca. 123m², nicht ausgebaut)
- Nebengebäude: Werkstatt (ca. 19m²) & Scheune (ca. 131m²)

Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Alles zum Standort

Elpenrod ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Gemünden (Felda) im Vogelsbergkreis und liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Vogelsberg. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten.

Trotz der ländlichen Idylle ist die Infrastruktur gut erreichbar: Die umliegenden Orte sowie die Kerngemeinde Gemünden (Felda) bieten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung. Weitere Angebote finden sich in den nahegelegenen Städten wie Homberg (Ohm), Kirtorf oder Mücke.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Über die nahegelegene Autobahn A5 sind größere Städte wie Gießen oder auch Frankfurt am Main zügig erreichbar, wodurch sich der Standort auch für Pendler eignet.

Neben der guten Erreichbarkeit überzeugt die Region durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wander- und Radwege durchziehen die abwechslungsreiche Landschaft des Vogelsbergs und laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Elpenrod vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung – eine attraktive Lage für alle, die ländlichen Charme mit praktischer Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Objektnummer: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Sonstige Angaben

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 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.

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: 26332001 - 35329 Gemünden (Felda) / Elpenrod – Elpenrod

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Svenja Heyn

Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)
Tel.: +49 6633 – 91 12 845
E-Mail: vogelsbergkreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com