Grebenau

Exklusives Loftwohnen mit repräsentativem Geschäftshaus und Privatpark

Objektnummer: 26332020



KAUFPREIS: 566.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m^2 • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 4448 m^2

Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

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

Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26332020
Wohnfläche	ca. 310 m²
Zimmer	15
Badezimmer	6
Baujahr	1956
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	566.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 474 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.08.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	201.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Ein erster Eindruck

Es gibt Immobilien – und es gibt Anwesen, die Geschichten erzählen. Dieses beeindruckende Ensemble vereint historischen Charme mit großzügigen Flächen und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolle Eigennutzer, Unternehmer oder Investoren.

Auf einem rund 4.448 m² großen Grundstück präsentiert sich ein außergewöhnliches Wohn- und Gewerbeensemble, bestehend aus einem historischen Hauptgebäude aus dem Jahr 1898 sowie einem separaten Bürogebäude mit modernem Anbau. Die harmonische Verbindung aus stilvollem Wohnen, repräsentativem Arbeiten und einer parkähnlichen Gartenlandschaft macht diese Liegenschaft zu einer echten Rarität.

Das ehemalige Molkereigebäude wurde über Jahrzehnte mit großem Engagement gepflegt und kontinuierlich weiterentwickelt. Heute begeistert es mit großzügigen Raumhöhen, offenen Wohnbereichen und einer Architektur, die den historischen Charakter eindrucksvoll bewahrt. Massive Bauweise, markante Details und ein außergewöhnliches Raumgefühl verleihen dem Gebäude eine unverwechselbare Atmosphäre.

Das separate Bürogebäude bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen. Mehrere Büro- und Besprechungsräume, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie ein moderner, lichtdurchfluteter Anbau mit großflächigen Fensterfronten schaffen ein repräsentatives Arbeitsumfeld. Ob Unternehmenssitz, Kanzlei, Praxis, Agentur oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Nutzungsmöglichkeiten sind ebenso vielseitig wie das Anwesen selbst.

Ein besonderes Highlight bildet die beeindruckende Parkanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich. Liebevoll angelegte Wege, ein idyllischer Teich mit Wasserfall, ein verglaster Pavillon sowie gewachsener Baumbestand schaffen eine außergewöhnliche Ruheoase und verleihen der Immobilie einen nahezu herrschaftlichen Charakter. Hier entsteht ein Ambiente, das man in dieser Form nur selten findet.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die Individualität schätzen und das Besondere suchen – eine Immobilie, die Raum für Visionen bietet und Wohnen, Arbeiten sowie repräsentatives Auftreten auf eindrucksvolle Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Ausstattung und Details

- Wohn- und Gewerbeanwesen mit zwei Gebäuden
- Hauptgebäude aus dem Jahr 1898
- Bürogebäude Baujahr 1956
- Grundstück ca. 4.448 m²
- Vermietbare Gesamtfläche ca. 784 m²
- Wohnfläche ca. 310 m²
- Gewerbe-/Bürofläche ca. 474 m²
- Zwei Garagen sowie mehrere Außenstellplätze
- Großzügige Parkanlage mit Teich, Wasserfall und Pavillon
- Hochwertig modernisiertes Loftwohnhaus
- Separates Bürogebäude mit Dachgeschosswohnung
- Moderner Anbau mit großen Glasflächen, Fußbodenheizung & zwei Bädern
- Aktuelle Mieteinnahmen durch gewerblich vermietete Flächen
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 2004)
- Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Kapitalanlage möglich
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmer, Freiberufler oder Investoren

Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Grebenau, einer charmanten Kleinstadt im Vogelsbergkreis, eingebettet in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft Mittelhessens. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre naturnahe Lebensqualität, eine gewachsene Infrastruktur und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte aus.

Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Gastronomie sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort und unterstreichen die familienfreundliche Ausrichtung des Standortes.

Über die Bundesstraße B62 sowie die nahegelegenen Autobahnen A7 und A45 bestehen gute Verkehrsverbindungen in Richtung Fulda, Bad Hersfeld, Gießen und Kassel. Dadurch ist der Standort sowohl für private als auch gewerbliche Nutzer attraktiv.

Besonders bemerkenswert ist die Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und außergewöhnlicher Privatsphäre. Während das Anwesen straßenseitig hervorragend angebunden ist, eröffnet sich im rückwärtigen Grundstücksteil eine weitläufige Parklandschaft, die Ruhe, Natur und Erholung auf einzigartige Weise miteinander verbindet. Dieser harmonische Kontrast verleiht der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter.

Objektnummer: 26332020 - 36323 Grebenau

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: 26332020 - 36323 Grebenau

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