

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hünfeld

### Traumhaftes Zweifamilienhaus / Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Rand der Rhön



Objekt-Nr. **OM-314453**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicole Grimm

36088 Hünfeld  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.886,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	356,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes Zweifamilien-/Mehrgenerationenhaus in traumhafter Lage mit unverbaubarem Blick in die Rhön.

Das großzügige gepflegte Wohnhaus, welches im Jahre 1986 komplett kernsaniert und neu aufgestockt wurde, besteht aus 2 Wohnbereichen:

Wohnbereich EG.:

Windfang, großzügige Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Wohnküche mit EBK, Speisekammer u.

Abstellraum, großzügiger Wohn-Essbereich mit 70 m<sup>2</sup> inkl. Kaminofen und Zugang zu 2 Terrassen, von Diele zum sep. Schlaftrakt bestehend aus Elternschlafzimmer mit Zugang zur Terrasse, 2 Zimmer, Bad mit

Wanne und Dusche sowie Abstellraum.

Wohnbereich OG.:

Wohndiele mit Zugang zu 2 Zimmern, Bad mit Wanne u. Dusche, Arbeitszimmer mit Balkon und Blick zur Rhön, Flur, Zimmer, Küche o. Zimmer, Abstellraum, Gäste-WC, großer Wohnraum mit 44 m<sup>2</sup>, der aktuell in 2 Zimmer geteilt wurde, und den Zugang zum Balkon mit Traumaussicht hat.

Zum Wohnhaus gehören noch eine Doppelgarage (41 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Haus und ein Kellerbereich bestehend aus Flur, Kellerraum, Heizraum, Kellerbar mit sep. WC u. geräumiger Wasch- u. Trockenraum.

## Ausstattung

- unverbaubare Lage mit traumhaften Blick zur Wasserkuppe u. Milseburg,
- Wohnen am Ortsrand direkt neben Naturschutzgebiet,
- eingewachsenes großzügiges Grundstück,
- das Wohnhaus wurde 1986 komplett aufgestockt und kernsaniert,
- großzügiges Gartenhaus,
- 3 Terrassen, die rund um das Haus führen
- 2 Balkone,
- Kelleraußenzugang,
- Doppelgarage mit Zugang zum Haus,
- Innenkamin EG.,
- Außenkamin,
- Möglichkeit eines Kamineinbaus im DG vorhanden,
- EBK im EG und DG,
- hochwertige Ölbrennwerttherme,
- Solarthermieanlage,
- elektr. Rollläden im EG,
- das Wohnhaus wurde in den letzten Jahren immer wieder modernisiert, wie Verschieferung der Ortgänge, Balkone mit Kupferblech abgedeckt, Garten neu angelegt, Fenster im DG vollständig getauscht, diverse Maler- u. Bodenbelagsarbeiten,

- Klimaanlage im DG,
- Bodenbeläge EG. komplett Fliesen + Bad, Gäste-WC, Küche u. Flur DG-, restliche Räume: Parkett und Laminat,
- Bodenbeläge DG: Vinyl, Laminat und Teppich,
- Partyraum mit Kellerbar + sep. WC.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Das Wohnhaus befindet sich am Ende einer Sackgasse am Ortsrand von Hünfeld-Mackenzell, direkt neben dem Naturschutzgebiet mit unverbaubarem Blick zur Wasserkuppe und Milseburg.

Mackenzell hat einen Kindergarten, eine Grundschule, eine Bäcker, einen Metzger, den Tegut und viele Vereine.

In wenigen Gehminuten sind Sie in Hünfeld.

Die Stadt Hünfeld hat eine hervorragende Infrastruktur mit sehr guter medizinischer Versorgung wie Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte und natürlich die Helios-Klinik, einen Zug- u. Busbahnhof, alle Schulen, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitmöglichkeiten mit Freibad und Hallenbad.

Die Stadt Hünfeld ist Mittelzentrum im Landkreis Fulda. Als osthessische Stadt im Naturpark und

Biosphärenreservat Rhön ist Hünfeld ein wichtiger Wirtschafts-, Arbeitsplatz- und Einkaufsstandort.

Zudem ist die Stadt Sitz des Fremdenverkehrsvereins »Hessisches Kegelspiel«, einer Ferienregion im Herzen Deutschlands, die sich insbesondere dem sanften Tourismus widmet. Im Zuge der kommunalen

Gebietsreform 1972 in Hessen wurden der Stadt 14 ehemals selbständige Gemeinden angegliedert. Die Einwohnerzahl wuchs von damals 7.500 auf heute 16 000 Einwohner. Durch diese Gebiets- und

Verwaltungsreform wurde Hünfeld auch eine der größten Flächenstädte in Hessen. Die Gemarkungsfläche stieg von 12 auf etwa 120 Quadratkilometer.

Hünfeld liegt im Herzen Deutschlands. Die traditionell engen wirtschaftlichen, kulturellen und menschlichen Verflechtungen zu den Städten und Gemeinden im benachbarten thüringischen Raum

konnten nach dem Fall der Grenze wieder aufgenommen werden. Neben der Lage an den wichtigsten Nord/Süd-Verbindungen der Bundesrepublik auf halbem Weg zwischen Hamburg und München führt

durch Hünfeld heute auch die immer bedeutenderen Verkehrsstrassen in Ost/West-Richtung. Die Bundesstraße B 84, die durch Hünfeld führt, ist eine der wichtigsten Verbindungsstraßen nach Eisenach und Erfurt. Die Stadt liegt in Nord/Süd-Richtung an der Autobahn A 7 und an der Bundesstraße B 27 sowie in Reichweite der Autobahn A 66.

Über das nahegelegene Oberzentrum Fulda (17 km) bestehen bequeme Intercity- und auch ICE-Verbindungen in alle Großstädte. Als Mittelzentrum mit hohem Arbeitsplatz- und Freizeitangebot gehören zum Einzugsbereich der Stadt neben den Großgemeinden Burghaun, Eiterfeld, Nüsttal und Rasdorf auch die nahegelegenen thüringischen Dörfer des historischen Geisaer Amtes.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	193,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hinteransicht



# Exposé - Galerie



Von oben



Grundstück



# Exposé - Galerie



Blick in die Rhön



Garten



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Terasse



# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer mit Kamin EG



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Partykeller

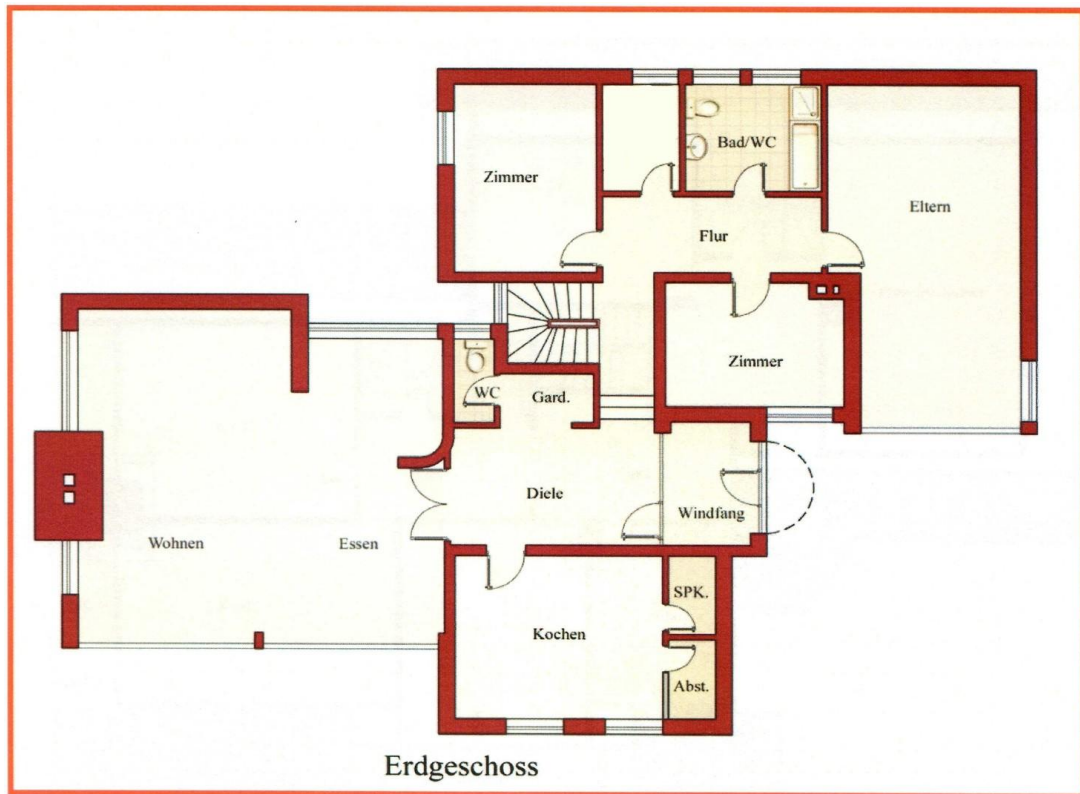
# Exposé - Grundrisse



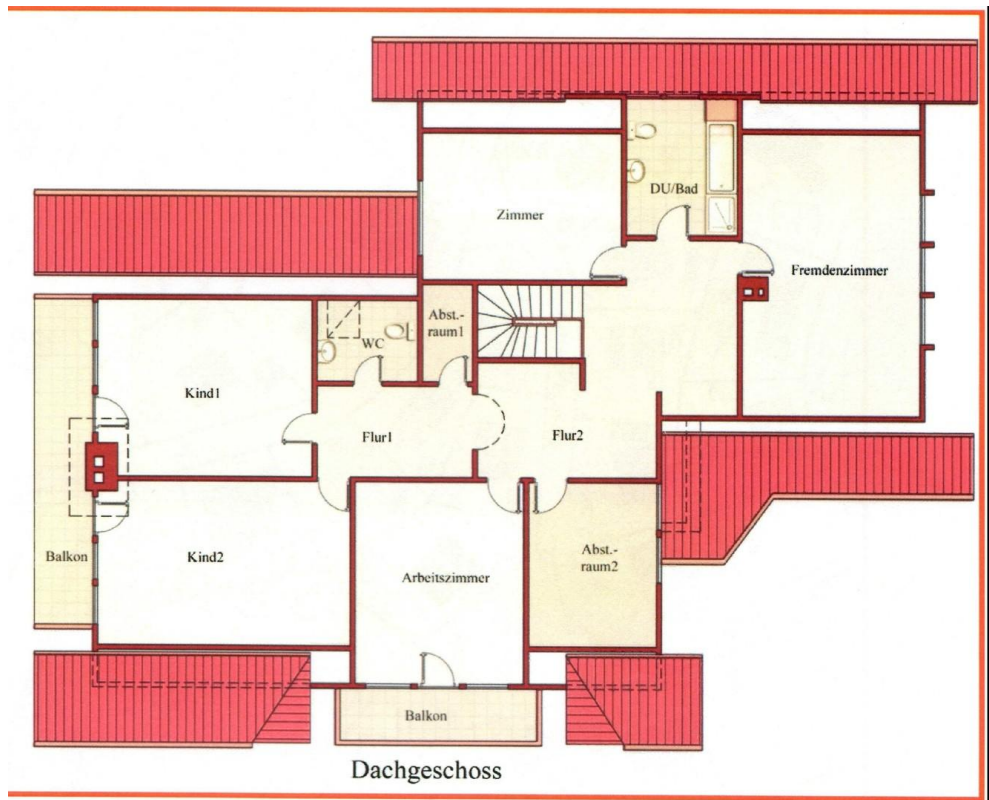
Grundriss Keller mit Garage



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss DG