

# EXPOSÉ

Zweifamilienhaus im Ortskern Eichenzell mit  
bebaubaren Grundstück

---

267 | Fasaneriestraße 4, 36124 Eichenzell | Kaufpreis: 315.000,00 €



## Grunddaten

Immobilientyp	Haus - Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 143,94 m <sup>2</sup>
Zimmer	
Baujahr	1930

## Energiedaten

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	23.04.2024
Gültig bis	22.04.2034
Energieeffizienzklasse	H
Energiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> *a)	317,11
Wesentlicher Energieträger	Gas
Heizungsart	Gas-Heizung

## Objektbeschreibung

Eichenzeller wissen, dass im Ortskern nur wenige Immobilien derzeit den Eigentümer wechseln. Hier haben Sie die Gelegenheit ein vermietetes Zweifamilienhaus mit Bebauungspotential zu erwerben.

## Eckdaten im Überblick:

- Zweifamilienhaus
- Wohnfläche = ca. 143,94m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche = ca. 928m<sup>2</sup>
- Anzahl der Mietwohnungen im Objekt = 2 Mietwohnungen
- aktuell sind davon beide Wohnungen vermietet
- Ist-Kaltmiete im Jahr = 11.880,00 €

## Wohnungsgrößen:

- Erdgeschoss 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 76,13m<sup>2</sup>
- Flur (ca. 5,80m<sup>2</sup>)
  - Bad (ca. 5,88m<sup>2</sup>)
  - Küche (ca. 11,17m<sup>2</sup>)
  - Abstellraum (ca. 0,49m<sup>2</sup>)
  - Arbeitszimmer (ca. 5,68m<sup>2</sup>)
  - Kinderzimmer (ca. 10,32m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer (ca. 10,85m<sup>2</sup>)
  - Wohnzimmer (ca. 13,83m<sup>2</sup>)
  - Kinderzimmer (ca. 12,11m<sup>2</sup>)
- Dachgeschoss 3-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Bürozimmer ca. 67,81m<sup>2</sup>
- Flur (ca. 5,74m<sup>2</sup>)
  - Bad (ca. 2,82m<sup>2</sup>)
  - Küche (ca. 12,84m<sup>2</sup>)

- Abstellraum (ca. 0,65m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 8,46m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer (ca. 13,50m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer (ca. 14,37m<sup>2</sup>)
- Büro außerhalb der Wohnung (ca. 9,42m<sup>2</sup>)

### **Bausubstanz und Ausstattung:**

- massiv gebautes Haus aus 1965 ohne Bodenplatte
- Gas-Heizung aus dem Jahr 1991
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2006 mit manuellen Rollläden
- es gibt einen Spitzboden für zusätzlichen Stauraum
- Das Dach und die Außenfassade sind nicht gedämmt.
- in den Wohnräumen befinden sich Heizkörper
- Einbauküche im Dachgeschoss ist vorhanden (im Kaufpreis mit inbegriffen)

### **Außenanlage:**

- großer Garten mit Obstbäumen
- Gartenhaus
- zwei Garagen und überdachter Sitzbereich
- Werkstatt bzw. Abstellraum neben der Garage
- extra abgegrenzter Gartenbereich für Gemüse- und Obstbeet

### **Sonstiges:**

- Waschmaschinenstellplätze befinden sich im Keller
- Im Keller gibt es eine Holzverkleidung, in der ein Holzwurm entdeckt wurde. Wir empfehlen diese Holzverkleidung zu entfernen.

### **Potential:**

Der große Garten könnte geteilt werden, so dass ein separates Baugrundstück entsteht.

### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Eichenzell.

Alltäglicher Bedarf:

- 900 m bis zum EDEKA-Neukauf
- 450 m bis zur Rhön-Apotheke
- 400 m bis zur Kindertagesstätte
- 400 m bis zur Grundschule
- 600 m bis zur nächsten weiterführenden Schule

- 600 m bis zum nächsten Spielplatz
- 1,1 km bis zum nächsten Sportplatz

Highlights in der näheren Umgebung:

- 350 m bis zum nächsten Radweg
- 10 km bis zum nächsten Stadtbad Esperanto
- 350 m bis zum nächsten Wanderweg
- 23,9 km bis zur Wasserkuppe
- 2,8 km bis zum Schloss Fasanerie

Verkehrsanbindung:

- 800 m bis zur Autobahnauffahrt der A66
- 2 km bis zur Autobahnauffahrt der A7
- 2 km bis zur B27
- 550 m bis zum Bahnhof
- 650m bis zur nächsten Bushaltestelle
- 106 km Flughafen

große Städte in der Umgebung:

- 10 km bis Fulda Innenstadt
- 102 km bis FFM
- 116 km bis Kassel
- 103 km bis Würzburg
- 100 km bis Gießen

## Wichtiger Hinweis

Alle Bilder und den 360° Rundgang finden Sie auf dem Web-Exposé.

Loggen Sie sich einfach nochmal Ihren Kundenbereich von [www.moebius-immo.de](http://www.moebius-immo.de) ein und gehen Sie zu dem gewünschten Objekt. Schon haben Sie Zugriff auf alle Informationen und Medien zu dem Objekt.