

# Exposé

## Villa in NeuhoF

**Viel Raum zum Leben: Riesige Landhausvilla in NeuhoF/  
Fulda!**



Objekt-Nr. OM-401272

**Villa**

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
Holger Biensack

36119 NeuhoF  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.827,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	478,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	312,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser beeindruckenden Landhausvilla, die sich mit außergewöhnlich großer Wohn- und Nutzfläche präsentiert.

Der überzeugende Architektenentwurf besticht durch die Liebe zum Detail. Die exklusive Ausstattung und das gelungene, offene Raumkonzept mit viel Platz für eine große Familie und vielen Rückzugsmöglichkeiten bietet sicherlich genügend Raum für Entspannung und Privatsphäre.

Treten Sie ein: Bereits die Haus-Eingangstreppe aus Sandstein ist beeindruckend. Durch den Windfang kommen Sie in den Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC ins repräsentative Foyer – dem „Verteil-Zentrum“ dieses Hauses.

Von hier aus gelangen Sie in die Bibliothek und ins Arbeitszimmer (beide Zimmer mit Zugang zur großen, rückseitigen Gartenterrasse), in die Küche mit Vorratskammer, ins Esszimmer (von Küche und Esszimmer gelangen Sie auf die Frühstücksterrasse) und in den ca. 91 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit Kaminzimmer (mit offenem Kamin) und dem eigentlichen Wohnzimmer (mit Kachelofen). Vom Kaminzimmer aus haben Sie Zugang zur großen Gartenterrasse mit Außenkamin.

Das Treppenhaus komplett mit Sandsteinmauer und schmiedeeisernem Geländer ist ein echter „Hingucker“ – nicht nur für Naturstein-Liebhaber eine wahre Augenweide.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Highlight – die imposante Hallen-Diele mit Kirchenschiff-Charakter. Auf dieser Ebene befinden sich: Eltern-Schlafzimmer, Gäste-WC, Masterbad mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC und Bidet sowie einigen Einbauschränken, 2 Kinder-/Gästezimmer mit Balkonzugang und ein weiteres Kinder-/Gästezimmer.

Im zweiten Schlafbereich stehen 1 Kinderzimmer mit Balkonzugang, 1 Gäste-/Kinderzimmer, 1 Bad mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC und Bidet sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Über eine Holzstiege gelangen Sie auf die große Empore mit halb-umläufiger Galerie. Hier gibt es noch jede Menge Platz für Hobby- und Freizeitaktivitäten. Auch als Atelier für Ihre künstlerischen Aktivitäten wäre dies durchaus nutzbar.

## Ausstattung

Das riesige Kellergeschoss bietet auf ca. 122 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine große Diele mit Kellerbar und offenem Kamin, eine gemütliche Sitzbank (auch für die Weinprobe in größerer Runde geeignet), einen großen, mit maßgefertigten Holz-Flaschenregalen ausgestatteten Weinkeller, 1 Hobbyraum, 1 Partyraum, Gäste-WC, Waschküche und Heizungsraum.

Für Entspannung ist auch gesorgt: ein ca. 90 m<sup>2</sup> großer Wellnessbereich mit 4 x 8 Meter Swimmingpool, Sauna, Dusche und WC befindet sich ebenfalls im Kellergeschoss.

Das ca. 94 m<sup>2</sup> große Garagengebäude mit 3 Garagen wurde an das Wohnhaus angebaut. Hier gibt es jede Menge Platz für 3 Pkws, Motorräder, Fahrräder, Gartengeräte und eine kleine Werkstatt und noch genügend Lagerfläche für die Gartenmöbel im Winter.

Auch dieser Gebäudeteil wurde mit einem Schieferdach ausgestattet.

Hochwertige Ausstattung – es wurde bei der Erstellung auf langlebige und wertige Materialien geachtet. So präsentiert sich die Immobilie in einem guten Zustand. :

-Fußbodenheizung auf allen Etagen

-Öl-Zentralheizung VIESSMANN / Brenner BJ 2005

-Alarmanlage

-Fußböden: Travertin-Marmor, Echtholz-Parkett in allen Schlaf-,

Kinder- und Gästezimmern

- Echtschieferdach aus rheinischem Schiefer
- 2 offene Kamine, 1 Außenkamin, 1 Kachelofen
- 3 Terrassen und 2 Balkone
- Basalt-Natursteinmauer im Treppenhaus
- großes Garagengebäude mit 3 Kfz-Stellplätzen und zusätzlichem Stauraum
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Satellitenanlage
- Glasfaseranschluss in der Straße
- Wellnessbereich: 8 x 4 Meter Indoorpool, Sauna, Dusche, WC
- offene Kellerbar mit offenem Kamin
- großer Weinkeller mit Sitzbankecke
- Partyraum, Hobbyraum, Vorratsraum, Waschkeller, Heizung
- Empore mit Galerie
- Gartenteich

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Anwesen liegt in einem schönen und ruhigen Wohngebiet am Ortsrand von Neuhof. Neuhof ist eine Gemeinde im osthessischen Landkreis Fulda und liegt zwischen den Mittelgebirgen Rhön im Osten und Vogelsberg im Westen, etwa 15 Kilometer südwestlich der Kreisstadt Fulda. Die Gemeinde besteht aus 8 Ortsteilen und hat ca. 11.000 Einwohner.

Neuhof liegt mitten in Deutschland und besticht durch seine hervorragende Infrastruktur.

Mit dem Bahnhof an der Strecke Fulda-Frankfurt und den beiden Anschlüssen an der Autobahn A66 sowie der Nähe zur A7 verfügt die Gemeinde über eine verkehrstechnisch hervorragende Lage. Das macht die Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort äußerst attraktiv. Neben den zahlreichen Betrieben unterschiedlichster Branchen haben sich insbesondere im Gewerbegebiet Neuhof-Nord einige größere Unternehmen angesiedelt.

Neuhof bietet ein reichhaltiges Freizeitangebot und lebendiges Vereinsleben. Auf den zahlreichen Spiel- und Bolzplätzen können sich Kinder und Jugendliche nach Belieben austoben.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Schul- und Betreuungsangebot stehen zur Verfügung. So gibt es 6 Kindergärten, 3 Grundschulen, eine kooperative Gesamtschule sowie eine Förderschule.

Das neue Gesundheitszentrum am Bahnhof sowie weitere Arzt- und Physiotherapiepraxen bieten eine hervorragende medizinische Versorgung.

Die Gemeinde hat zwei Autobahnanschlüsse an die Autobahn A66: Neuhof-Süd (51) und Neuhof-Nord (52 – führt direkt zum Gewerbegebiet). Die Bundesautobahn A7 (Würzburg-Kassel) ist in 7 Kilometer Entfernung über die A66 und das Dreieck Fulda erreichbar. Zum Flughafen Frankfurt Rhein-Main sind es ca. 98 km.

Der Bahnhof Neuhof wird im Stundentakt mit Regionalexpresszügen (RE) nach Fulda und Frankfurt am Main bedient.

Der nächstgelegene ICE-Anschluss befindet sich in Fulda (ca. 14 km Entfernung).

In Neuhof gibt es mehrere Haltepunkte der Buslinien im ÖPNV (LNG Fulda) in benachbarte Ortschaften.

Quellen: Gemeinde Neuhof und wikipedia.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Hauseingang mit Tür zur Garage

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Dielen-Halle



Küche mit Vorratskammer-Tür

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Kachelofen im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Außenkamin



Blick von Straße

# Exposé - Galerie



Treppe ins OG mit Basaltmauer



Treppe mit Basaltsteinwand

# Exposé - Galerie



Der Nachtwächter



Blick von DG

# Exposé - Galerie



Blick von DG auf Galerie



Eingang Masterbad

# Exposé - Galerie



Masterbad mit WC und Bidet



Masterbad mit Wanne und Dusche

# Exposé - Galerie



Masterbad mit 2 Waschbecken



Flur im Schlafbereich OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkonzugang



Duschbad mit 2 Waschbecken

# Exposé - Galerie



Duschbad mit WC und Bidet



Blick von Galerie im DG

# Exposé - Galerie



Blick von Galerie seitlich



Blick von Stirnseite Galerie

# Exposé - Galerie



Treppe ins Kellergeschoss



Swimmingpool

# Exposé - Galerie



Pool mit Wasser



Dusche im Wellnessbereich

# Exposé - Galerie



Sauna im Wellnessbereich



Gartenimpression



Gartenimpression 2

# Exposé - Galerie



Gartenimpression 3



Gartenimpression 4



Gartenteich

# Exposé - Galerie



Rückansicht vom Garten aus



Gartenterrasse

# Exposé - Galerie



Seitenansicht links



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Schieferdach

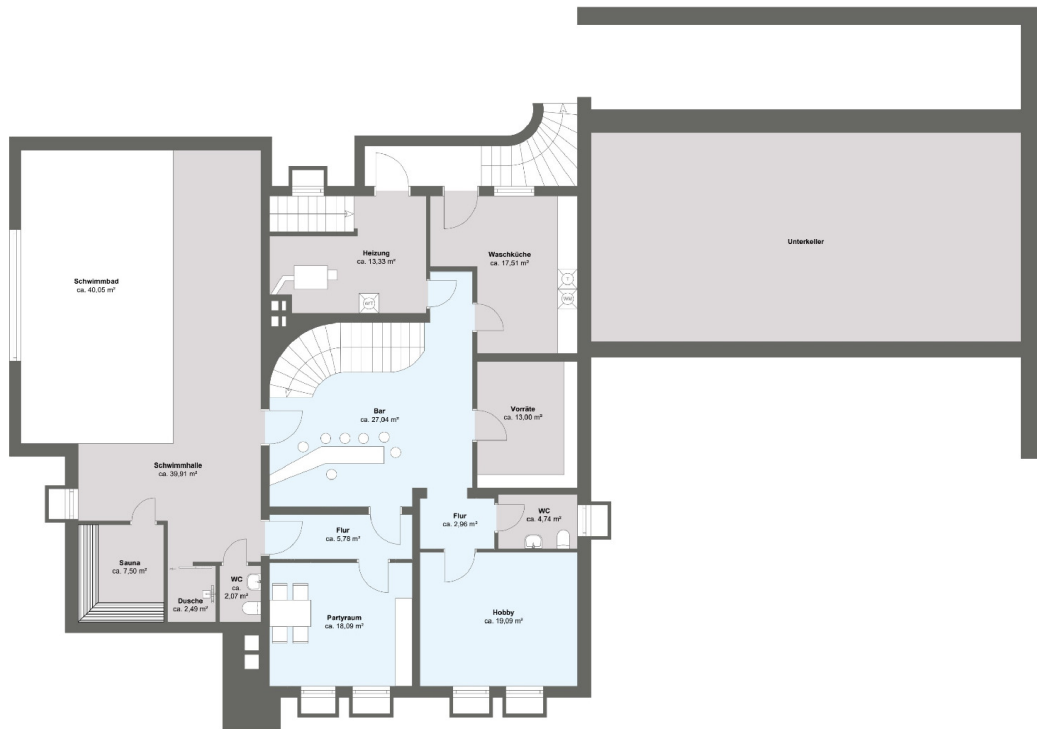
# Exposé - Grundrisse



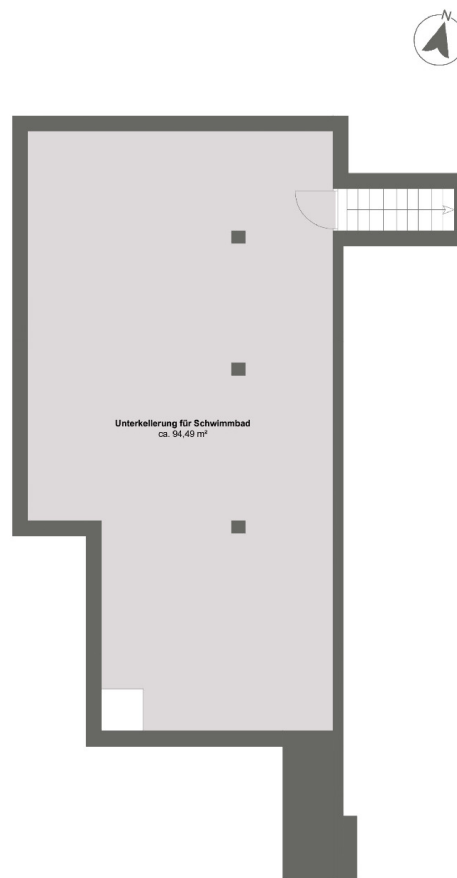
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

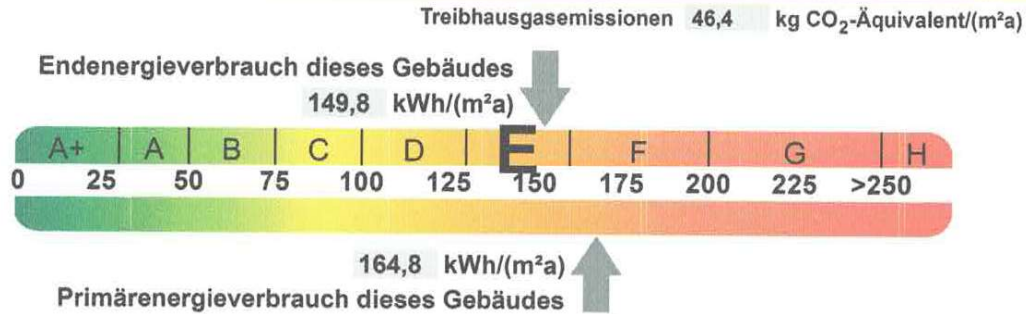
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2025-006057730

3

## Energieverbrauch



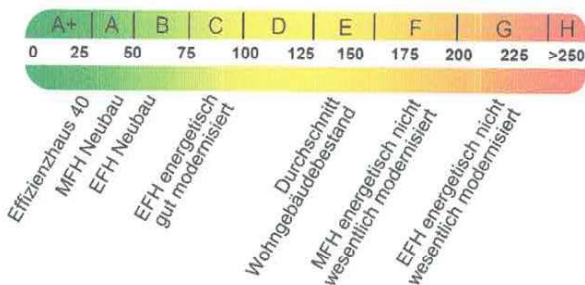
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 149,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.05.2021	30.04.2024	Heizöl EL	1,10	200560	28685	171875	1,08

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus