

Exposé

Souterrainwohnung in Petersberg/ Steinau Doppelhaushälfte mit zwei Eigentumswohnungen



Objekt-Nr. **OM-469391**

Souterrainwohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:
Martin oder Torsten

36100 Petersberg/ Steinau
Hessen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr | 2026 | Zustand | Erstbezug |
| Etagen | 1 | Schlafzimmer | 1 |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 54,14 m ² | Etage | Keller |
| Nutzfläche | 13,72 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung:

Die UG/Souterrain Einliegerwohnung und Kellerräume, Technikräume

Untergeschoss/Souterrain – Technik und abgeschlossene Einliegerwohnung:

Über eine Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss mit Technikraum und Kellerräumen. Durch die Wohnungstrenntüre kommt man in die separate Einliegerwohnung mit einem hellen Wohn-, Küche- und Essbereich, einem Schlafzimmer, ein Bad und Hauswirtschaftsraum. Vom Schlafräum und Wohnbereich hat man einen direkten Zugang auf die Terrasse und Garten mit wunderschönem Blick auf die Rhöner Berge. Die Einliegerwohnung ist aufgrund Ihrer Abgeschlossenheit über einen separaten Zugang von außen zu erreichen.

Dieser exklusive Neubau aus dem Jahr 2026 verbindet modernste Architektur mit maximaler Flexibilität. Das clevere Raumkonzept eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Mehrgenerationenhaus, als separater Arbeitsbereich für das Homeoffice oder zur Refinanzierung durch Vermietung – hier lassen sich Ihre Wohnträume perfekt realisieren. Dank des Neubau-Standards profitieren Sie zudem von minimalen Energiekosten und zeitgemäßer Haustechnik. (Luft-Wasser-Wärmepumpe und Solarthermie) Fußbodenheizung. Die Fenster sind alle mit Elektrorollos ausgestattet.

Die Außenanlage bzw. die Hofflächen sind gepflastert und bieten Stellplätze für 3 PKW. Zur Einliegerwohnung führt eine massive Betonaußentreppe. Der Balkon im EG ist mit Platten belegt, die Terrasse der Einliegerwohnung ist gepflastert.

Dieser exklusive Neubau aus dem Jahr 2026 verbindet modernste Architektur mit maximaler Flexibilität. Das clevere Raumkonzept eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Mehrgenerationenhaus, als separater Arbeitsbereich für das Homeoffice oder zur Refinanzierung durch Vermietung – hier lassen sich Ihre Wohnträume perfekt realisieren. Dank des Neubau-Standards profitieren Sie zudem von minimalen Energiekosten und zeitgemäßer Haustechnik. (Luft-Wasser-Wärmepumpe und Solarthermie) Fußbodenheizung. Die Fenster sind alle mit Elektrorollos ausgestattet.

Die Außenanlage bzw. die Hofflächen sind gepflastert und bieten Stellplätze für 3 PKW. Zur Einliegerwohnung führt eine massive Betonaußentreppe. Der Balkon im EG ist mit Platten belegt, die Terrasse der Einliegerwohnung ist gepflastert.

Ausstattung

Kurzbeschreibung:

Grundstücksfläche~ 348 m²

Anzahl der Stellplätze3 Stück

StellplatztypAußenstellplatz gepflastert

Anzahl Balkone1 Stück 18 m²

Anzahl Terrasse1 Stück 18 m²

Außenanlage gepflastert/begrünt und bepflanzt

InnenausstattungHeizungsart: Wärmepumpe mit Solarthermie

Fußbodenheizung in jedem Wohnraum

Fenster: 3-fachVerglasung

mit elektrischen Rolladen

Bodenbelag: Fliesen/Laminat

Wandbelag: Fliesen/Vliestapete

und gestrichen

Wesentlicher

EnergieträgerStrom

EnergieausweistypBedarfsausweis

10 Gute Gründe für Sie diese Wohnimmobilie kaufen:

Ein Eigenheim schafft finanzielle Unabhängigkeit, schützt vor Mieterhöhungen und ist eine ideale Basis für die Altersvorsorge. Sie investieren direkt in Ihr eigenes Vermögen und profitieren von realen Sachwerten, die Schutz vor Inflation bieten. Zudem gewinnen Sie absolute persönliche Freiheit und Lebensqualität.

1. Keine Mietzahlungen mehr: Mit jeder Rate tilgen Sie Ihre eigene Schuld, anstatt das Vermögen Ihres Vermieters zu mehren. Langfristig wohnen Sie so deutlich günstiger.
2. Schutz vor steigenden Mieten: Nach dem Kauf ist Ihre monatliche Belastung durch den Zins- und Tilgungsplan festgeschrieben. Mieterhöhungen gehören der Vergangenheit an.
3. Sichere Altersvorsorge: Wenn Ihr Darlehen bis zum Renteneintritt abbezahlt ist, entfällt der größte monatliche Kostenfaktor komplett. Das bedeutet „mietfrei wohnen“ im Alter.
4. Langfristiger Wertzuwachs: Immobilien gelten als stabiler Sachwert. Bei guter Lage und Pflege können Sie über die Jahre von einer realen Wertsteigerung profitieren.
5. Individuelle Freiheit & Gestaltung: Sie sind Ihr eigener Herr. Ob Sie Wände einreißen, den Garten umgestalten oder einen Wintergarten anbauen – Sie benötigen keinen Vermieter, der zustimmt.
6. Schutz vor Inflation: Immobilien sind „Betongold“. Sachwerte behalten ihren inneren Wert, weshalb Immobilieninvestitionen als sehr krisenfest gelten.
7. Höhere Lebensqualität: Ein eigenes Haus bietet meist mehr Platz, Privatsphäre und Rückzugsorte. Die Gestaltung von Haus und eigenem Garten steigert das persönliche Wohlbefinden.
8. Wohnsicherheit: Sie müssen keine Kündigung wegen Eigenbedarfs befürchten. Ihr Zuhause ist dauerhaft für Sie und Ihre Familie gesichert.
9. Unabhängigkeit: Sie sind Ihr eigener Herr und müssen bei Sanierungen, Modernisierungen oder Haltungsregeln (z.B. für Haustiere) keine Vermieter um Erlaubnis bitten.
10. Vererbbares Vermögen: Sie schaffen einen bleibenden Wert, den Sie später an Ihre Kinder oder Erben weitergeben können.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Objektlage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen und naturnahen Wohnlage von Steinau, einem der gefragtesten Ortsteile der Gemeinde Petersberg. Hier wohnen Sie idyllisch im oberen Haunetal am Rande der Rhön, ohne auf die Vorzüge der nahegelegenen Stadt verzichten zu müssen.

Lage-Highlights

•Natur & Freizeit: Die malerische Hügellandschaft und die historische Wasserburg direkt im Ort bieten einen hohen Freizeitwert und Erholung direkt vor der Haustür, Steina ist nicht weit vom Biosphärenreservat Rhön und dem Dreiländereck von Hessen, Bayern und Thüringen.

- Perfekte Anbindung: Das Zentrum der Barockstadt Fulda sowie der ICE-Bahnhof sind nur ca. 4 Kilometer entfernt. Die Autobahnen A7 und A66 bieten eine optimale Anbindung in alle Richtungen.

- Infrastruktur vor Ort: Ein Kindergarten befindet sich direkt in Steinau. Alle Schulen, Ärzte, Apotheken und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sind im Kernort Petersberg oder in Fulda in wenigen Minuten erreichbar. Durch den öffentlichen Nahverkehr ist über die Stadtbusanbindung gesichert.

Mikrolage & Nachbarschaft

Das Grundstück liegt in einem gewachsenen, verkehrsberuhigten Wohngebiet, das von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Die ruhige Nachbarschaft bietet ein sicheres, grünes Umfeld für Kinder und die ideale Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Idylle.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 25,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Weg zur Einliegerwohnung



Ansicht Garten

Exposé - Galerie



Ansicht Weg Einliegerwohnung



Ansicht Garten

Exposé - Galerie



Eingang EG



WC Gast EG

Exposé - Galerie



HWR



Treppe DG



Küche/Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnen EG



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Treppe Keller

Exposé - Galerie



Technikraum



Eingang Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Wohnen UG



Küche UG

Exposé - Galerie



Schlafen UG



Bad UG

Exposé - Galerie



Bad UG



Bad UG

Exposé - Grundrisse

Pläne 3 D-Animation:

Kellergeschoss

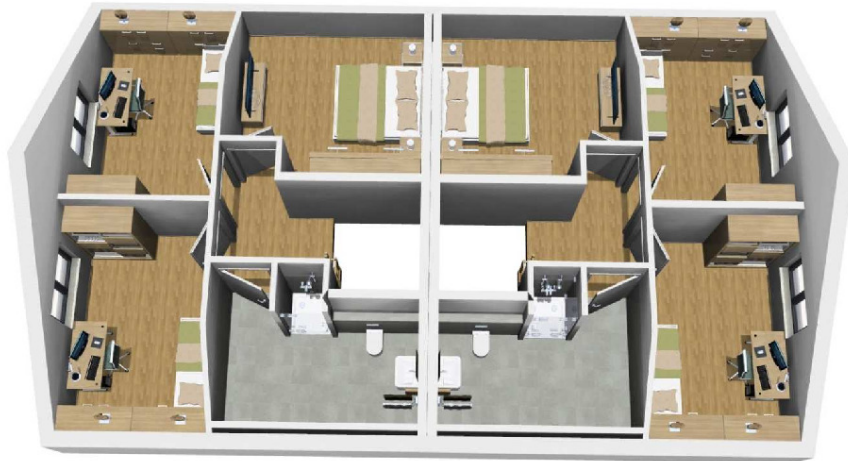


Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Ansicht von Garten



Exposé - Grundrisse

Ansicht Straße



Exposé - Anhänge

1. Beispiele Animation 3d
2. Beispiele Animation 3d
3. Beispiele Animation 3d

Beispiele Einrichtung:

Beispiel Esszimmer



Beispiel Küche



Beispiel Kinderzimmer



Beispiel Schlafzimmer



Beispiel Bad



Beispiel Einliegerwohnung

