



# EIGENTUMSWOHNUNGEN in Großelnüder



| Eine Balance zwischen ländlichem Leben und städtischer Nähe

2024

## Daten der Wohnanlage im Überblick

1. Lage	Großenlüder, Schlitzer Straße 21
2. Baujahr	2024/25
3. Zustand	Neubau
4. Anzahl der Zimmer	2 und 3 Zimmer - Wohnungen
5. Etagenzahl	2 plus Staffelgeschoss
6. Grundstücksfläche	ca. 2846 m <sup>2</sup>
7. Wohnfläche pro Einheit	von ca. 71 m <sup>2</sup> bis ca. 94 m <sup>2</sup>
8. Bauweise	massiv, Bauweise nach GEG 2020
9. Heizung	Luftwärmepumpe
10. Stellplatz	Carport und freie Stellplätze
11. Baubeginn	Frühjahr 2024
12. Bezugfertig	Winter 2025

**Provisionsfrei**

# Inhaltsverzeichnis

Daten im Überblick .....	01
Projektbeschreibung .....	03
Wohnanlage 2D-Ansichten .....	04
3D - Frontansicht / Eingangsbereich .....	05
3D - Rückansicht / Gartenbereich .....	06
Freiflächenplan .....	07
Lage der Wohnanlagen .....	09
Grundriss Erdgeschoss .....	10
Grundriss Obergeschoss .....	11
Grundriss Dachgeschoss .....	12
Preisliste .....	13
Ihr Ansprechpartner .....	14

## Projektbeschreibung

In Großenlüder entstehen zentrumsnah fünf hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen. Die Liegenschaft besticht durch ihre zentrale, ebenerdige Lage und bietet eine optimale Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die Wohnanlage wird nach den neuesten energetischen Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gebaut. Die Eigentumswohnungen, bestehend aus 2 und 3 Zimmer, werden in verschiedenen Größen angeboten. Dank einer durchdachten Raumaufteilung gibt es hier Platz für die ganze Familie.

Der großzügige Wohnraum mit teilweise offener Küche bietet einen schönen Blick auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die helle Gestaltung der Wohnräume vermittelt ein angenehmes Wohlgefühl und schafft eine einladende Atmosphäre.

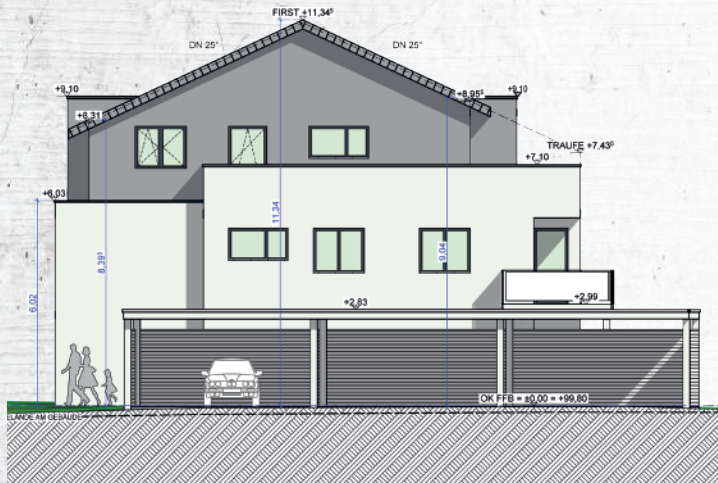
Durch die Integration der Küche in den Wohnraum entsteht ein kommunikativer, zentraler Lebensbereich. Die meisten Wohnungen verfügen über ein zusätzliches Gäste-WC.

Die optisch und technisch hochwertige Ausstattung kann Ihren Wünschen angepasst werden. Das exklusive Wohngefühl wird durch Fußbodenheizung mit hochwertigen Bodenbelägen sowie moderne, geflieste Bäder mit Armaturen von namhaften Markenherstellern unterstrichen. Darüber hinaus bieten die Wohnungen praktische Abstellräume und Stellplätze für Fahrzeuge, was den Wohnkomfort weiter steigert.

### Ausstattungshighlights

- Bauweise GEG 2020
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Energiesparende Luftwärmepumpe
- Hochwertig ausgestattete Bäder mit bodengleicher Dusche
- 3-fach Verglasung
- Carport - Stellplätze
- Große Balkone / Terrassen

# Wohnanlage 2D-Ansicht



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



ANSICHT NORD

## 3D-Frontansicht / Eingangsbereich

In diesem dreidimensionalen Modell sehen Sie den unauffällig gestalteten Eingangsbereich der Immobilie, der reichlich Platz bietet und ein einladendes Ambiente schafft.

Die Parkplätze und die Carports befinden sich direkt hinter dem Haus, und der Eingang ist nur wenige Meter davon entfernt.

Etwa 80 Meter vom Gebäude entfernt steht den Kindern ein Spielplatz zur Verfügung, auf dem sie sich austoben können.



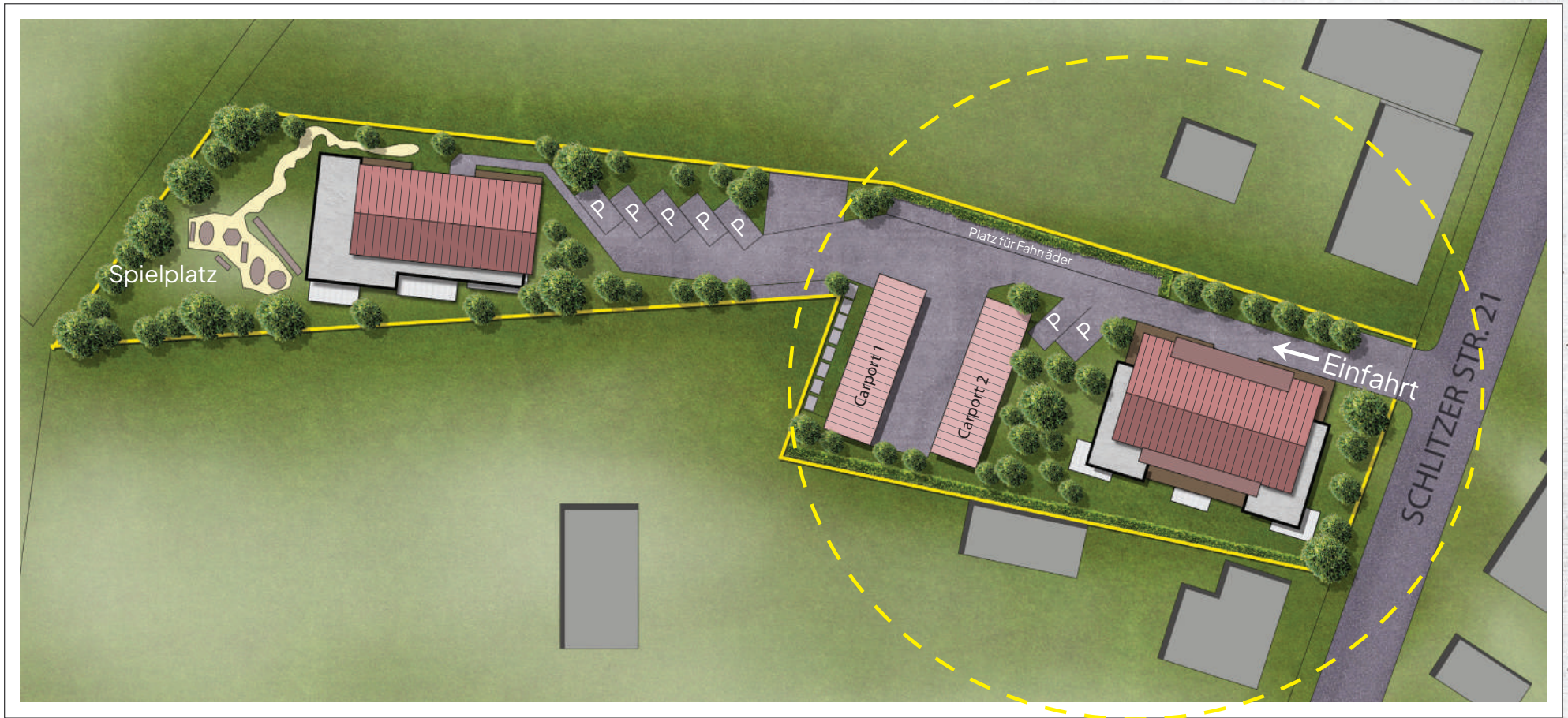
## 3D-Rückansicht / Gartenbereich

Hier zeigt sich die Rückansicht der Immobilie mit ihren großzügigen Balkonen, Terrassen und einladenden Dachterrassen. Diese Bereiche bieten ideale Möglichkeiten für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Stunden im Freien.

Diese Seite der Immobilie öffnet sich zu einer kleinen Wiese, Pflanzen dienen hier als Sichtschutz zur Nachbarseite. Hier bietet sich die Möglichkeit, sich zurückzuziehen und die Ruhe und Natur zu genießen.

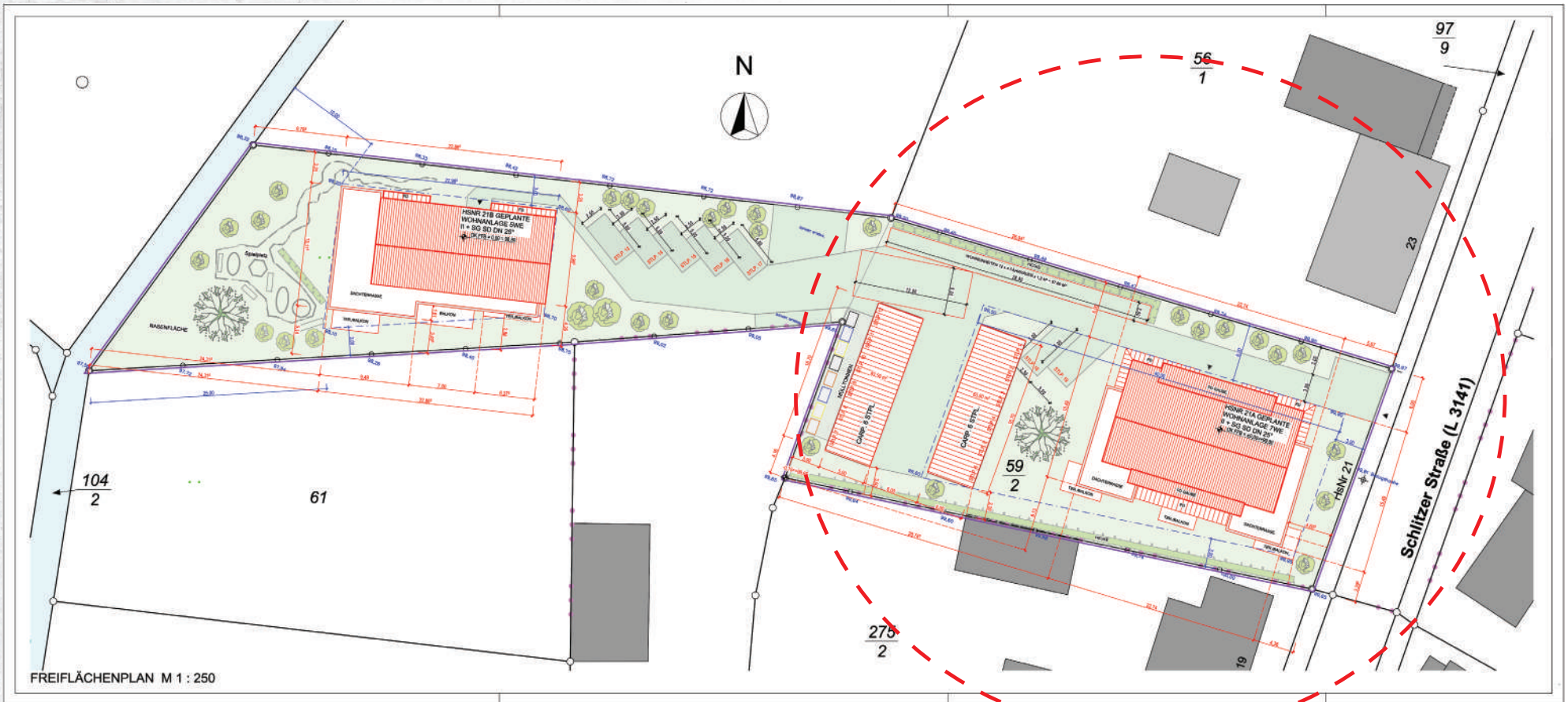


# Freiflächenplan





# Freiflächenplan



## Lage der Wohnanlage

### Umgebung

Großenlüder ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Fulda, Hessen. Das Wohnhaus an der Schlitzer Straße 21a liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Viertel mit Einfamilienhäusern und viel Grün, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Die Gemeinde bietet eine Mischung aus ländlichem Charme und modernen Annehmlichkeiten.

### Verkehrsanbindungen

Die Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut. Fulda ist etwa 15 Kilometer entfernt und über die ca. 1 Kilometer entfernte B254 leicht erreichbar, die Anschluss an die A7 und A66 bietet. Der Bahnhof Großenlüder ist ca. 2 Kilometer entfernt und bietet Zugverbindungen für Pendler. Bushaltestellen in der Nähe sorgen für regelmäßige Verbindungen in die Umgebung.

### Bildungseinrichtungen in der Nähe

Grundschule Großenlüder: ca. 1,5 Kilometer entfernt.

Gesamtschule Großenlüder: ca. 2 Kilometer entfernt.

Kindergarten St. Michael: ca. 1 Kilometer entfernt.

Kinderkrippe Rappelkiste: ca. 1,2 Kilometer entfernt.

### Freizeitmöglichkeiten

Sportvereine: Fußball-, Handball- und Tennisvereine.

Wander- und Radwege: Viele gut ausgebaute Wege durch die malerische Landschaft.

Schwimmbad: ca. 1,8 Kilometer entfernt.

Kulturelle Veranstaltungen: Regelmäßige Märkte, Feste und Konzerte.

### Einkaufen und Versorgung

Rewe Supermarkt: ca. 1,5 Kilometer entfernt.

Bäckerei Happ: ca. 1 Kilometer entfernt.

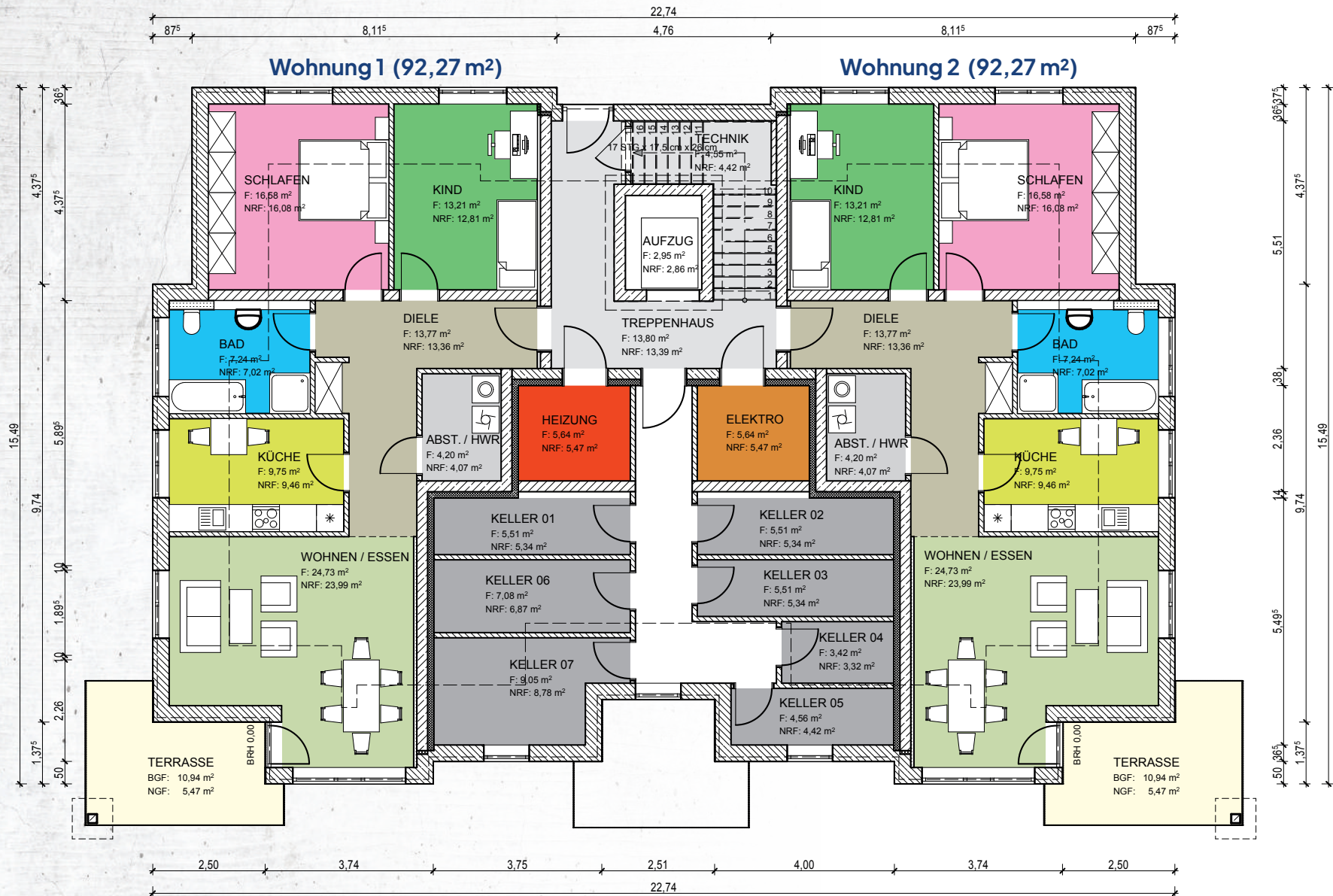
Drogerie Rossmann: ca. 1,6 Kilometer entfernt.

Größere Einkaufszentren in Fulda, etwa 15 Kilometer entfernt.

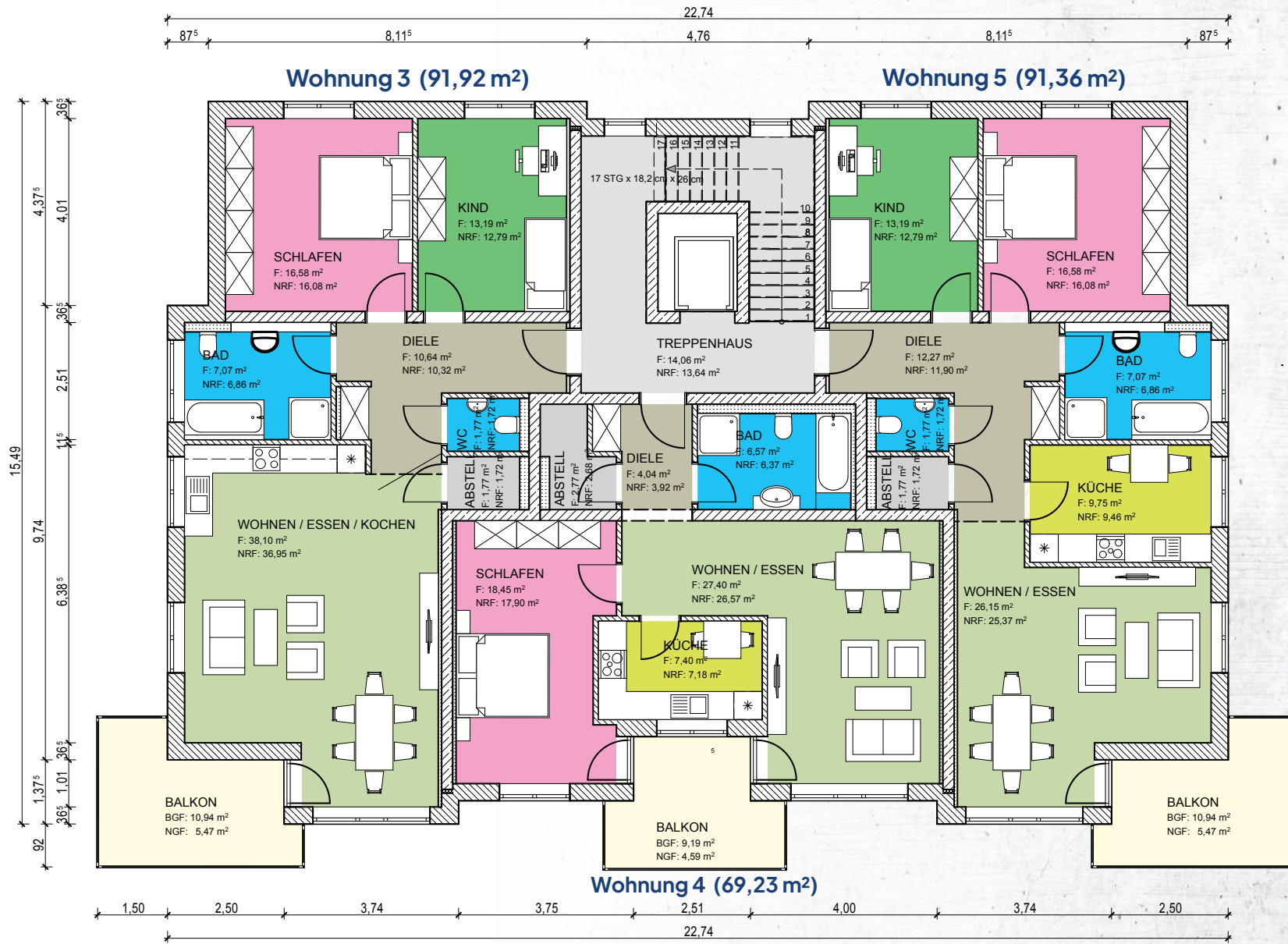
### Zusammenfassung

Das Wohnhaus an der Schlitzer Straße 21 in Großenlüder bietet eine ruhige, freundliche Umgebung mit guter Anbindung, zahlreichen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer gut ausgebauten Infrastruktur. Ideal für Familien und Pendler, die eine Balance zwischen ländlichem Leben und städtischer Nähe suchen.

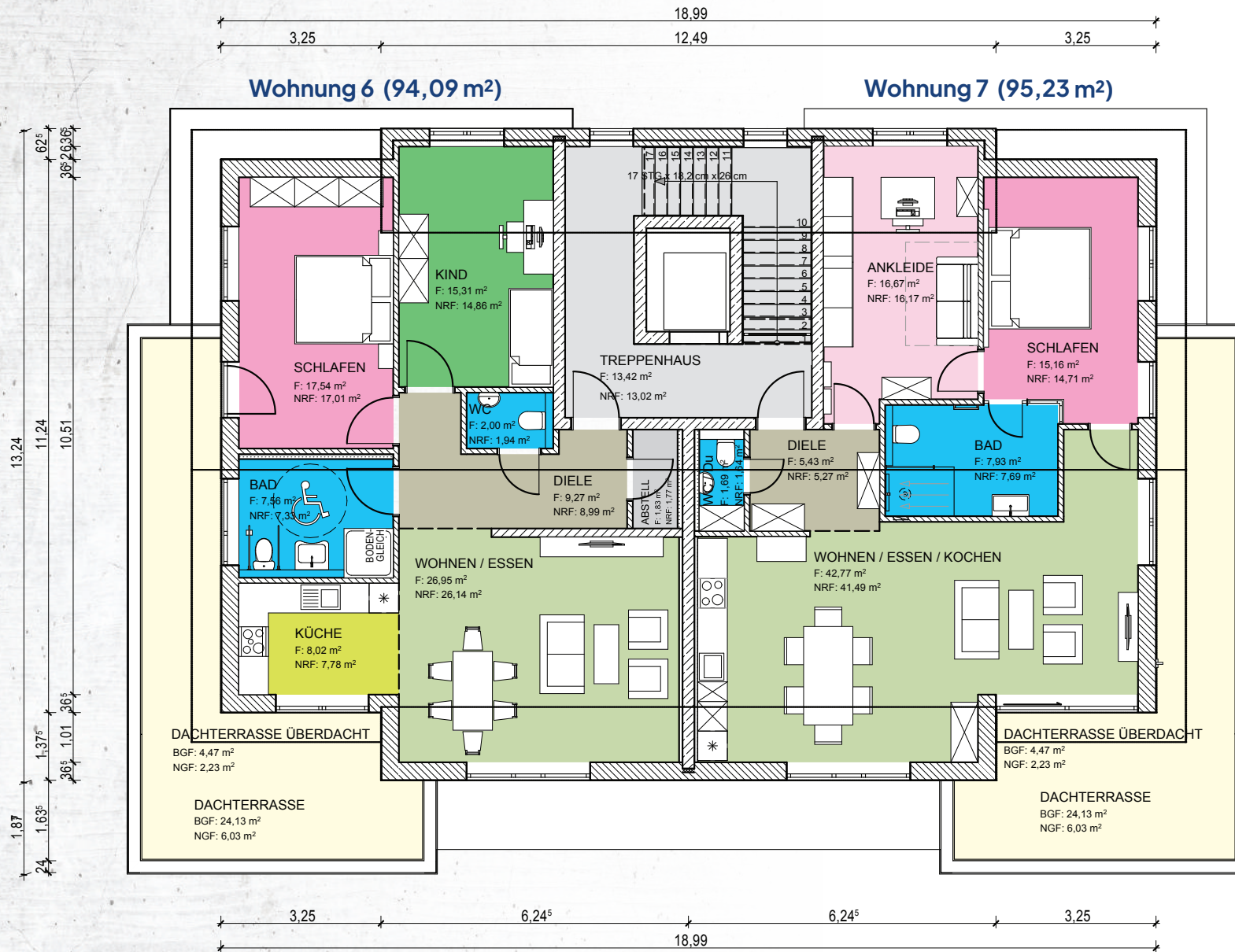
# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



# Grundriss Dachgeschoss



## Preisliste der Wohnbereiche

### Einzelheiten

PKW - Carport - Stellplatz,  
zusätzlich 15.000,-€

Wohnung	Lage Zimmer Wohnfläche	Kaufpreis	Vermerk
1	EG, rechts   3 Zimmer 92,27m <sup>2</sup>	360.000,-€	-
2	EG, links   3 Zimmer 92,27m <sup>2</sup>	360.000,-€	-
3	OG, rechts   3 Zimmer 91,92m <sup>2</sup>	365.000,-€	-
4	OG, Mitte   2 Zimmer 69,23m <sup>2</sup>	278.000,-€	-
5	OG, links   3 Zimmer 91,36m <sup>2</sup>	365.000,-€	-
6	DG, rechts   3 Zimmer 94,09m <sup>2</sup>	365.000,-€	-
7	DG, links   3 Zimmer 95,23m <sup>2</sup>	377.000,-€	-

## Ihr Ansprechpartner



### Lars Weishaar

Diplom-Ingenieur

Die Angaben im Exposé dienen dazu, einen Überblick über die wesentlichen Eigenschaften des Objekts zu verschaffen. Dieses Exposé stellt lediglich eine vorläufige Information dar, wobei der alleinige rechtliche Bezugspunkt der notariell abgeschlossene Kaufvertrag ist.

Für Interessenten und zusätzliche Anfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

### Telefon

**Tel:** 06623 / 410 80 80


**Mob:** 0173 / 464 04 44


### Web

**Website:** [www.barwich-bau.de](http://www.barwich-bau.de)

**Email:** [info@barwich-bau.de](mailto:info@barwich-bau.de)



 Barwich Bau GmbH & Co. KG  
36199 Rotenburg a. d. Fulda, Poststraße 14

 06623 / 410 80 80  
06623 / 410 80 83

 [info@barwich-bau.de](mailto:info@barwich-bau.de)  
[www.barwich-bau.de](http://www.barwich-bau.de)