

Fulda

# Neuer Preis! Schulviertel: Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 23226016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 879 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Auf einen Blick

Objektnummer	23226016
Wohnfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	279.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2033	Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



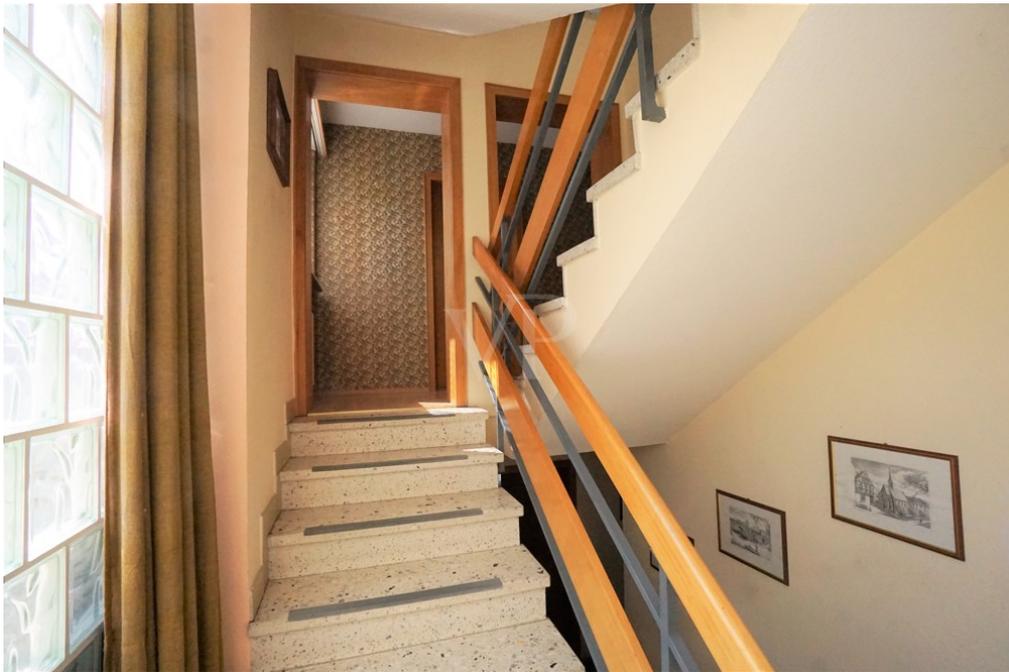
Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



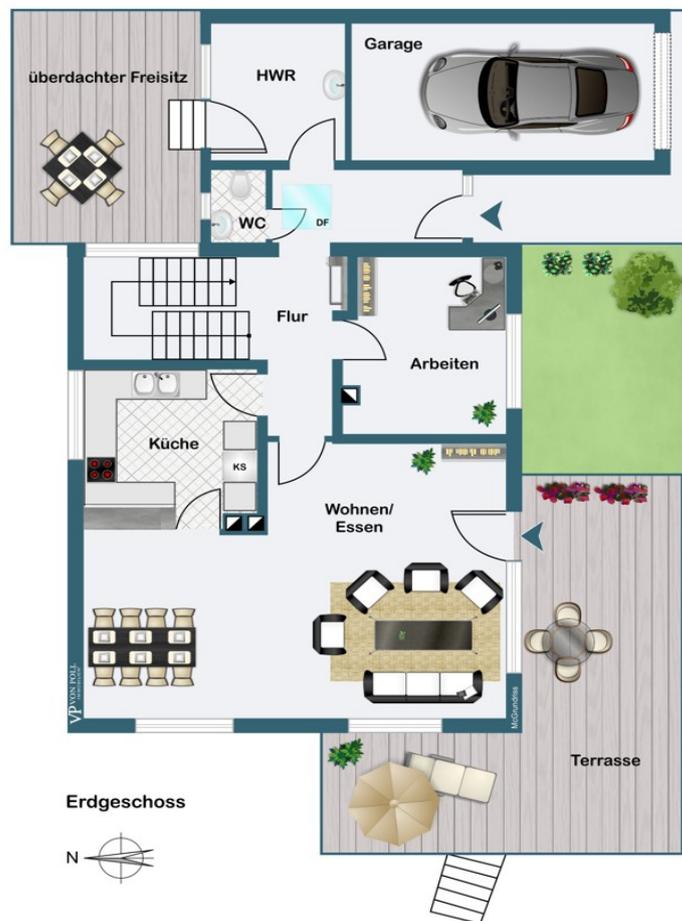
Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Die Immobilie

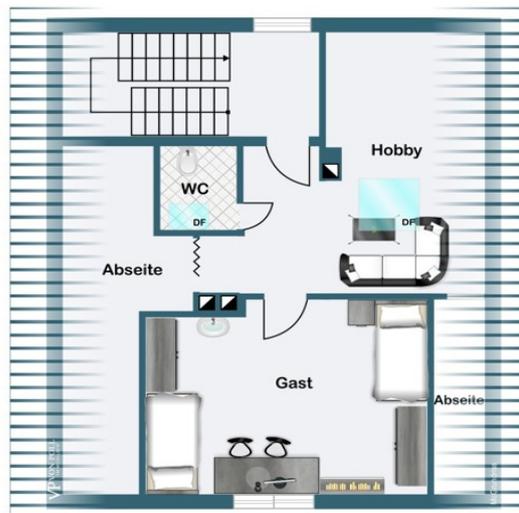


Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Grundrisse

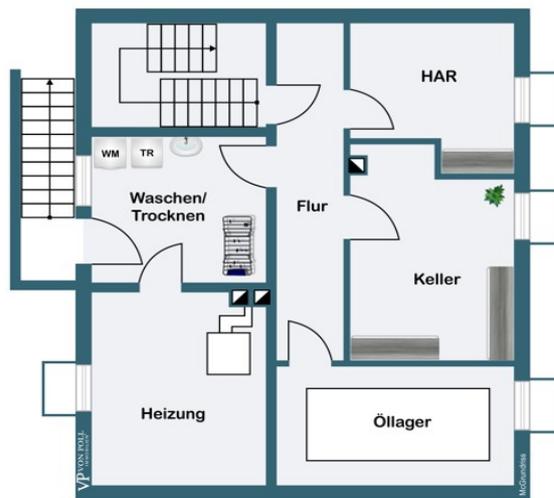


**Obergeschoss**



Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Ein erster Eindruck

Das freistehende Einfamilienhaus mit 8 Zimmern wurde 1964 auf einem 879 m<sup>2</sup> großen und ebenen Grundstück im Schulviertel von Fulda errichtet. Es ist massiv gebaut und voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 176 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoß ca. 75 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Obergeschoß ca. 69 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Dachgeschoß ca. 32 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer. Das Haus bietet Platz für eine große Familie. Mittelpunkt im Erdgeschoss ist der helle und großzügige Wohn-/Essbereich. Von dort gelangen Sie auf die sonnige Südwest-Terrasse. An den Essbereich schließt sich die Küche an. Die beiden Räume sind lediglich durch eine Schrankwand getrennt. So können die neuen Eigentümer bei Bedarf mit wenig Aufwand eine offene Küche realisieren. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum überdachten Freisitz. Im Obergeschoss liegen das Eltern-Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie das Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Fußbodenheizung. Aus dem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer gelangen Sie auf den Südbalkon. Im Dachgeschoss befindet sich ein Gästezimmer und ein Hobbyraum als Durchgangszimmer sowie ein WC. Zum Kellergeschoss gehören ein Lagerraum, der Hausanschlussraum, der Wasch- und Trockenraum, der Heizraum und das Öllager. Aus dem Wasch- und Trockenraum führt eine Außentreppe in den Garten. Eine Garage grenzt unmittelbar ans Haus, eine zweite Garage wurde ca. 1989 an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn errichtet. Die Öl-Zentralheizung wurde 1985 erneuert. Das Bad wurde ca. 1998/99 modernisiert. Der überwiegende Teil der Fenster, insbesondere die großen Fenster, die Balkon- und Terrassentüren sowie die Dachfenster wurden in den Jahren 2005 und 2014/15 ausgetauscht. Es handelt sich dabei um Kunststofffenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung. Lediglich 3 Holzfenster stammen noch aus dem Baujahr. Das Dach erhielt ca. 2014 eine zusätzliche Aufsparrendämmung sowie eine neue Eindeckung. Das Dach der Garage am Haus wurde 2015 erneuert. In die Sanierung der Dächer wurden insgesamt 40.000 € investiert. Im Keller liegen ein Erdgas- sowie ein Glasfaserhausanschluss. Die Anlagentechnik befindet sich überwiegend auf dem Stand des Baujahres. Es besteht entsprechender Modernisierungsbedarf. Im Wohn-/Essbereich ist ein Stäbchenparkett verlegt, in den Wohnräumen überwiegend Laminat. Einbauküche sowie Einbauschränke verbleiben im Haus. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Ausstattung und Details

Massivhaus

Tageslichtbad mit Fußbodenheizung

2 Gäste-WC

Kunststofffenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung (überwiegend)

3 Holzfenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung

Rollläden

Bodenbeläge Parkett, Laminat, Fliesen, PVC, Teppichboden

Naturstein-Innenfensterbänke

Öl-Zentralheizung

Erdgas- sowie ein Glasfaserhausanschluss vorhanden

Südwest-Terrasse

Südbalkon

Überdachter Freisitz

2 Garagen

Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Fuldaer Schulviertel und unweit der Stadtgrenze zu Petersberg. Die nächste Bushaltstelle ist nur ca. 100 m entfernt, der nächste Kindergarten sowie die nächste Grundschule ca. 300 m. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten einen Lebensmitteldiscounter, eine Bäckereifiliale mit Café, eine Apotheke, eine Bankfiliale, ein Friseur sowie eine Haus- und eine Zahnarztpraxis. Mit dem Auto erreichen Sie in jeweils 5-7 Minuten den ICE-Bahnhof und die Innenstadt von Fulda, die Einkaufszentren Emaillierwerk oder die Alte Ziegelei in Petersberg, das Sportbad Ziehers oder das Schwimmbad Waidesgrund. Zum Naherholungsgebiet Rauschenberg benötigen Sie zu Fuß knapp 30 Minuten. Fulda mit seinen rund 70.000 Einwohnern hat eine über 1.275-jährige Geschichte und eines der größten geschlossenen Barockviertel Deutschlands. Stadt und Landkreis sind zentral in Deutschland sowie Europa gelegen. Die Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend: A 7, A 66 und ICE-Knotenpunkt. Der Frankfurter Flughafen liegt nur ca. eine Stunde Fahrzeit entfernt.

Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 279.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23226016 - 36037 Fulda

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37 Fulda  
E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)