

Poppenhausen (Wasserkuppe)

# Privilegiert wohnen am Fuß der Wasserkuppe

Objektnummer: 26226014



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 396 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 3.115 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)**

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

**Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26226014	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 396 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Nutzfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	20.06.2027	Endenergiebedarf	179.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Die Immobilie



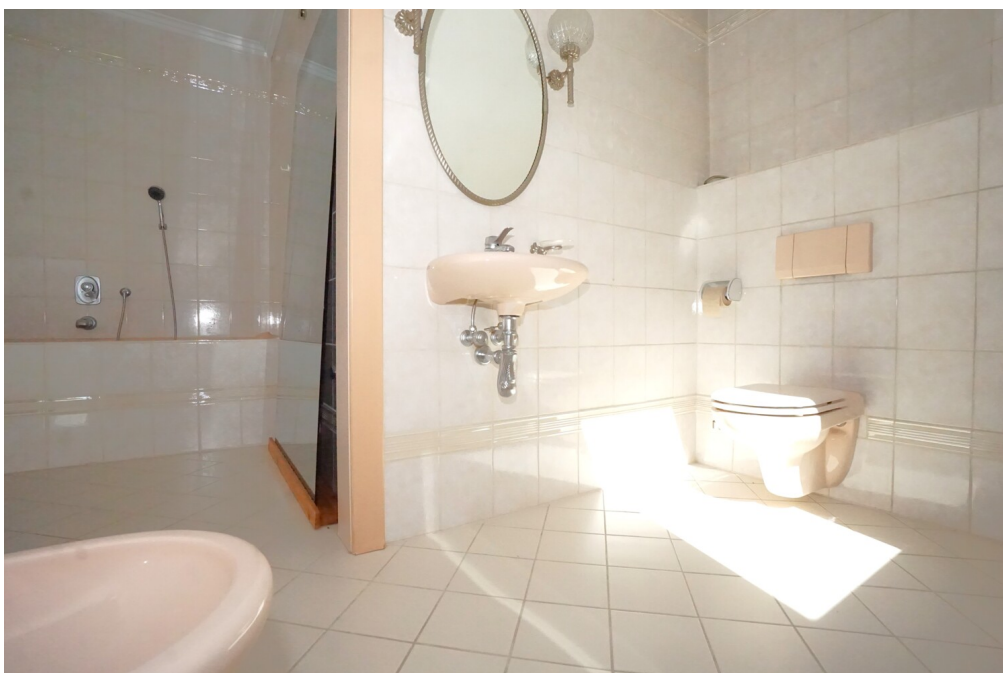
Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Die Immobilie



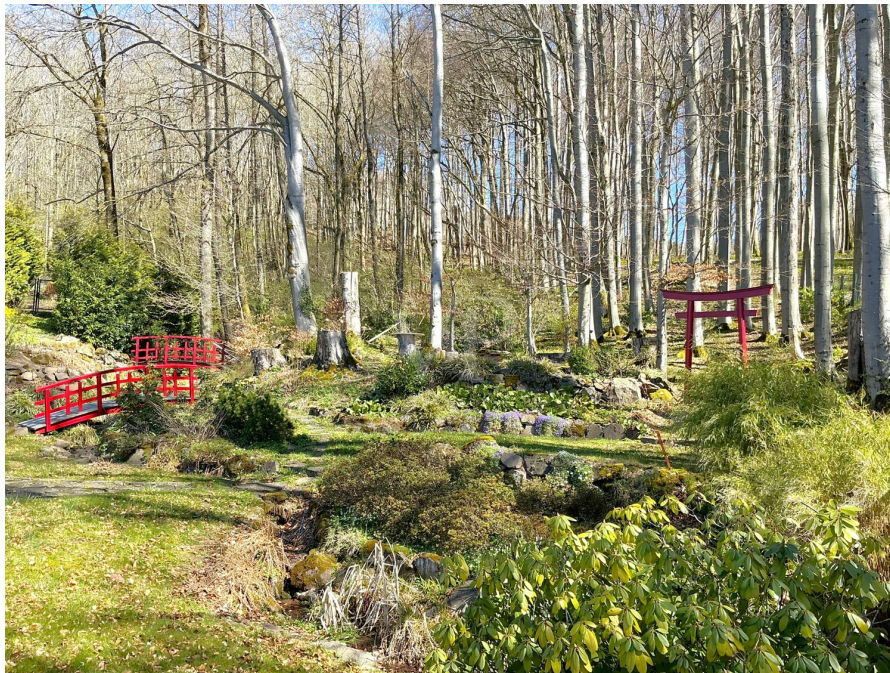
Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Die Immobilie



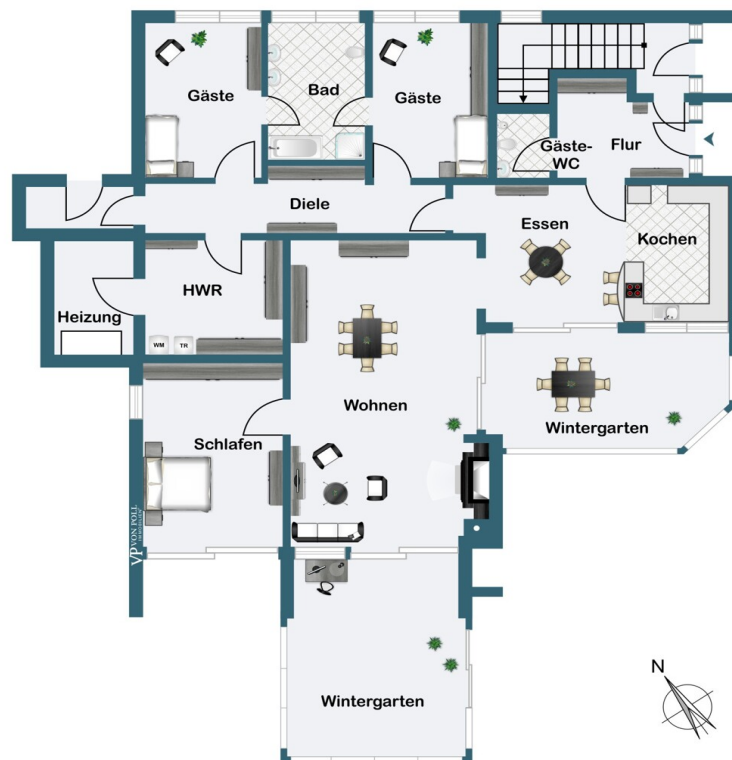
Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Die Immobilie

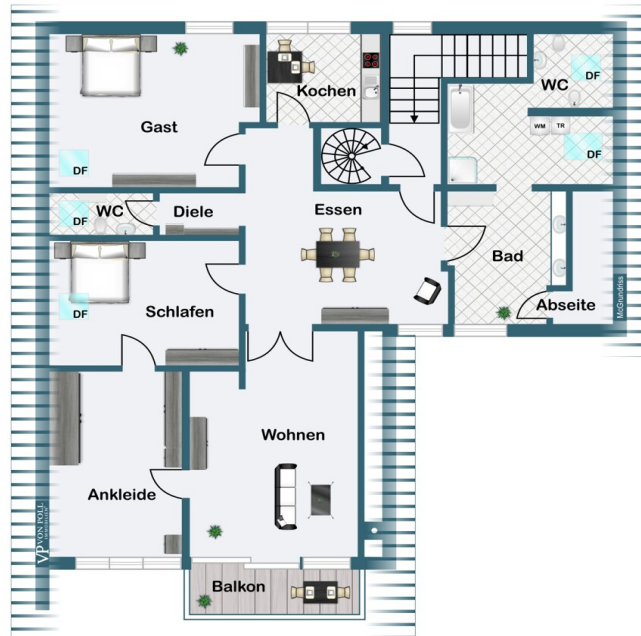


Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

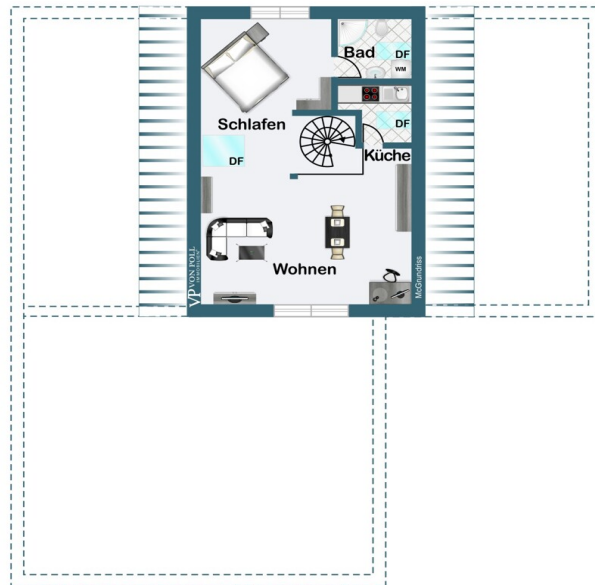
## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



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: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)**

## Ein erster Eindruck

Das großzügige Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 396 m<sup>2</sup> ein komfortables Ambiente. Es eignet sich sowohl für größere Familien als auch für mehrere Generationen oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das nicht unterkellerte Haus, Baujahr ca. 1975, wurde auf einem 3.115 m<sup>2</sup> großen Grundstück außerhalb der geschlossenen Ortslage von Poppenhausen errichtet und stellt schon deshalb eine Besonderheit dar. Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Erdgeschoss ca. 191 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Heizraum, 2 Wintergärten
- Obergeschoss ca. 162 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC, Balkon
- Apartment im Dachgeschoss ca. 43 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad

Im Wohnzimmer sorgt ein Kamin für behagliche Atmosphäre. Zur offenen Einbauküche aus dem Jahr 2002 gehört eine ca. 2 m<sup>2</sup> große Kühlzelle. Beide Wintergärten sind nach Südwesten ausgerichtet und beheizt. Ihre Fläche ist in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über ein luxuriöses Tageslichtbad. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den Südwestbalkon. An das Schlafzimmer grenzt ein großzügiges Ankleidezimmer, welches auch als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das Apartment im Dachgeschoss besteht aus einem Wohn-/Schlafraum, einer kleinen Küche sowie einem Duschbad.

Das Haus hat ein 36,5 cm starkes Außenmauerwerk. Die Holzfenster mit Zweifachverglasung stammen aus dem Baujahr, die Dachfenster wurden mit einer Ausnahme bereits erneuert. Fußbodenbeläge sind Naturstein, Laminat, Fliesen und Teppichboden. Die Innentüren sind teilweise mit Glaselementen oder als Rundbogentüren ausgeführt. Alle Hausanschlüsse wurden ca. 2002 erneuert. Die

Öl-Zentralheizung wurde ebenfalls 2002 ausgetauscht. Die übrige Anlagentechnik befindet sich überwiegend auf dem Stand des Baujahres. Kaufinteressenten sollten Sanierungsmaßnahmen mit einplanen.

Die weitläufige Außenfläche, in der asiatische Stilelemente besondere Akzente setzen, ist sehr geschmackvoll angelegt. Sie wird von einem natürlichen Bachlauf durchzogen.

Zur Immobilie gehören ein massiver Doppelcarport mit Satteldach, Baujahr 2009, sowie 3 Außenstellplätze. Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche im EG inkl. Kühlzelle sowie die Küchenzeilen im OG und DG.

Die Einliegerwohnung im DG ist vermietet, im Übrigen wird die Immobilie nach Absprache frei übergeben. Aus Diskretionsgründen zeigen wir keine Fotos der Wohnung im DG.

**Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)**

## Ausstattung und Details

- Massivbau mit 36,5 cm Außenmauerwerk
- Nicht unterkellert
- Raumhöhe im EG und OG ca. 2,70 m
- Offene Einbauküche mit integrierter Theke im EG
- Kühlzelle
- Zwei Küchenzeilen (OG und DG)
- 3 Tageslichtbäder
- 2 Gäste-WC
- Holzfenster mit Zweifachverglasung
- Innentüren tw. mit Glaselementen oder Rundbogentüren
- Fußböden: Naturstein, Laminat, Fliesen und Teppichboden
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2002
- 1 Kamin, 1 Kaminofen
- 1 Wintergarten Baujahr 2012 mit Ganzglas-Schiebe-Dreh-Tür
- 1 Wintergarten Baujahr 2023 mit elektrischer Verschattung
- Südwestbalkon im OG
- TV-SAT-Anlage
- Nutzfläche ca. 104 m<sup>2</sup> (EG ca. 86 m<sup>2</sup>, OG ca. 13 m<sup>2</sup>, DG ca. 5 m<sup>2</sup>)
- Doppelcarport mit Stauraum im Dach
- 3 Außenstellplätze
- Große, geschmackvoll angelegte Außenfläche mit natürlichem Bachlauf
- Schmiedeeiserne Zaunanlage zur Straße
- Gartenhaus
- Zisterne

**Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)**

## Alles zum Standort

Leben, wo andere gerne Urlaub machen: Poppenhausen mit seinen knapp 3.000 Einwohnern liegt in der Hochrhön, am Hang der Wasserkuppe, des Pferdskopfes und des Eubeberges. Neben der Kerngemeinde gibt es 4 weitere Ortsteile. Die Immobilie gehört zum Ortsteil Rodholz. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 600 m entfernt und verbindet Poppenhausen über Gersfeld mit der Stadt Fulda.

Poppenhausen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: u.a. zwei Kindertagesstätten, Grundschule, Bürgerhaus, Seniorenheim, Landarzt MVZ Rhön, eine Apotheke, eine Bankfiliale, mehrere gastronomische Betriebe, einen Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt, Tankstelle, Metzger, Bäckereifiliale, Friseur und ein Blumengeschäft. Eine Vielzahl an Vereinen sowie ein breites Freizeitangebot rund um die Wasserkuppe, die Steinwand und den Guckaisee - von Wandern, Mountainbiken, Klettern bis Segelfliegen, Gleitschirmfliegen und Ski-Langlauf - runden die Attraktivität des Wohnstandortes im Sommer wie im Winter ab. Zum ICE-Bahnhof Fulda beträgt die Entfernung ca. 22 km, zur A 7, Anschlussstelle Fulda-Mitte, ca. 19 km.

**Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)**

## Sonstige Angaben

**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: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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