

Fulda

# RESERVIERT: Schulviertel: 3-Parteienhaus mit großem Garten und schöner Aussicht

Objektnummer: 25226024



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 251 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10.5 • GRUNDSTÜCK: 780 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

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

Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25226024   |
| Wohnfläche   | ca. 251 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 10.5       |
| Schlafzimmer | 7          |
| Badezimmer   | 4          |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 495.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 29.05.2035 | Endenergiebedarf            | 222.40 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1955           |

Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

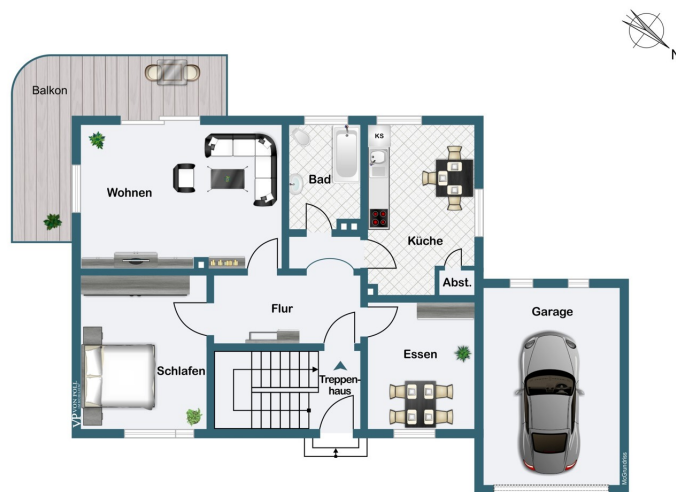
## Die Immobilie



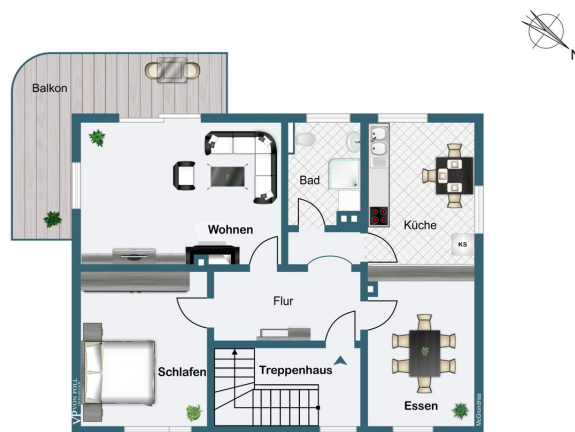


Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

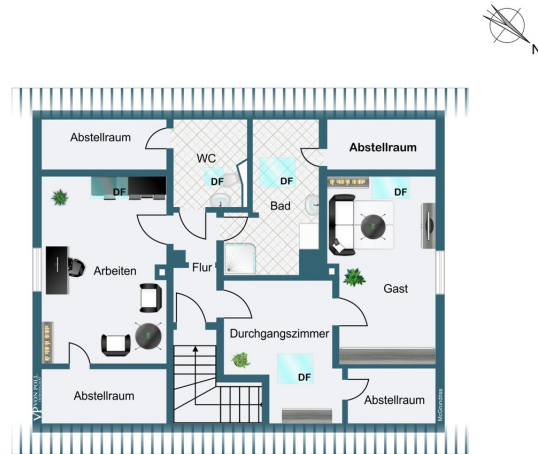
## Grundrisse



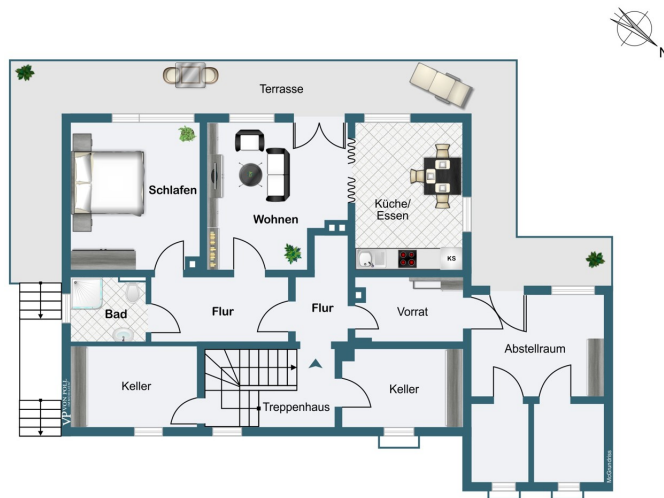
Erdgeschoss



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: 25226024 - 36037 Fulda

## Ein erster Eindruck

Das freistehende 3-Parteienhaus wurde 1957 auf einem 780 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Schulviertel von Fulda errichtet. Es ist massiv gebaut und voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 251 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Erdgeschoß ca. 78 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad
  - Obergeschoß inkl. Dachgeschoss ca. 123 m<sup>2</sup>, 5,5 Zimmer, Küche, 2 Tageslichtbäder, Gäste-WC
  - Einliegerwohnung im Souterrain ca. 50 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad
- Erd- und Obergeschoss haben nahezu identische Grundrisse – sie unterscheiden sich lediglich durch eine kleine Speisekammer in der Küche im EG sowie die fehlende gemauerte Wand zwischen Küche und Esszimmer im OG. Stattdessen trennt die beiden Räume eine Schrankwand mit Durchreiche. So können die neuen Eigentümer bei Bedarf mit wenig Aufwand einen offenen Koch-/Essbereich realisieren. Zentraler Ort in den Wohnungen im EG und OG ist das helle Wohnzimmer mit großer Hebeschiebtür zum Südwest-Balkon mit einem herrlich weiten Blick über Fulda. Das ausgebauten Dachgeschoss erweitert die Wohnung im OG um 2,5 Zimmer, Gäste-WC und Duschbad. Im Untergeschoss finden Sie die Souterrain-Wohnung mit Zugang zur ebenerdigen Terrasse, sowie je ein Kellerraum für die Wohnungen im EG und OG und ein Durchgangsraum. Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner befinden sich in den Wohnungen.

Zur Immobilie gehört die seitlich angebaute, unterkellerte Garage mit elektrischem Torantrieb. Der Keller unter der Garage wird im Wesentlichen als Abstellraum für Gartengeräte und -werkzeug genutzt und kann vom Haus und vom Garten betreten werden.

Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden 1991 vom EG bis ins DG erneuert, die Fenster der Einliegerwohnung in 2006 und die Dachfenster ca. in 2007. In der Einliegerwohnung verfügen alle Fenster über Rollläden, im EG und DG die Fenster zur Straße. Die Gasthermen stammen aus den Jahren 1998 (UG), 2021 (EG) sowie 2015 und 2020 (OG). Die Bäder wurden wie folgt modernisiert: UG 2010, OG 90er Jahre, DG 2009. Die übrige Haustechnik entspricht im Wesentlichen der des Baujahres.

Fußbodenbeläge: Stäbchenparkett im EG und OG in allen Räumen außer Küche und Bad, des Weiteren Fliesen und Laminat.

Die Immobilie ist sehr gepflegt, der Garten ist pflegeleicht angelegt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet. Aus Diskretionsgründen zeigen wir keine Fotos dieser Wohnung. Im Übrigen wird die Immobilie frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.



Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Ausstattung und Details

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Teilweise Rollläden manuell
- 4 Tageslichtbäder
- Gas-Etagenheizungen
- Kachelofen (gasbefeuert) im Wohnzimmer OG
- Fußbodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat.
- 2 Balkone + 1 Terrasse, jeweils mit Südwestausrichtung
- Markise, elektrisch im OG (2013)
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Glasfaserkabel bis zum Übergabepunkt im Keller vorhanden
- Garage, massiv, unterkellert

Objektnummer: 25226024 - 36037 Fulda

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Fuldaer Schulviertel. Die nächste Bushaltstelle ist nur ca. 140 m entfernt. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten erreichen Sie zu Fuß in ca. 25 Minuten, mit dem Auto in ca. 6 Minuten. Den ICE-Bahnhof erreichen Sie in ca. 19 Minuten zu Fuß, mit dem Auto in ca. 5 Minuten. Die Einkaufszentren Emaillierwerk, Alte Ziegelei in Petersberg, das Sportbad Ziehers oder die Sportanlagen im Waidesgrund liegen jeweils nur zwischen ca. 1,0 und 2,5 Km entfernt.

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: 25226024 - 36037 Fulda

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 222.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25226024 - 36037 Fulda

## 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)