

Fulda

Neuer Preis! Schulviertel: Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Property ID: 23226016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 879 m²

Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

At a glance

Property ID	23226016
Living Space	ca. 176 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	15.05.2033

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	279.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H

Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

The property



Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

The property



Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

The property



Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

The property



Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

The property



Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

The property



Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

The property



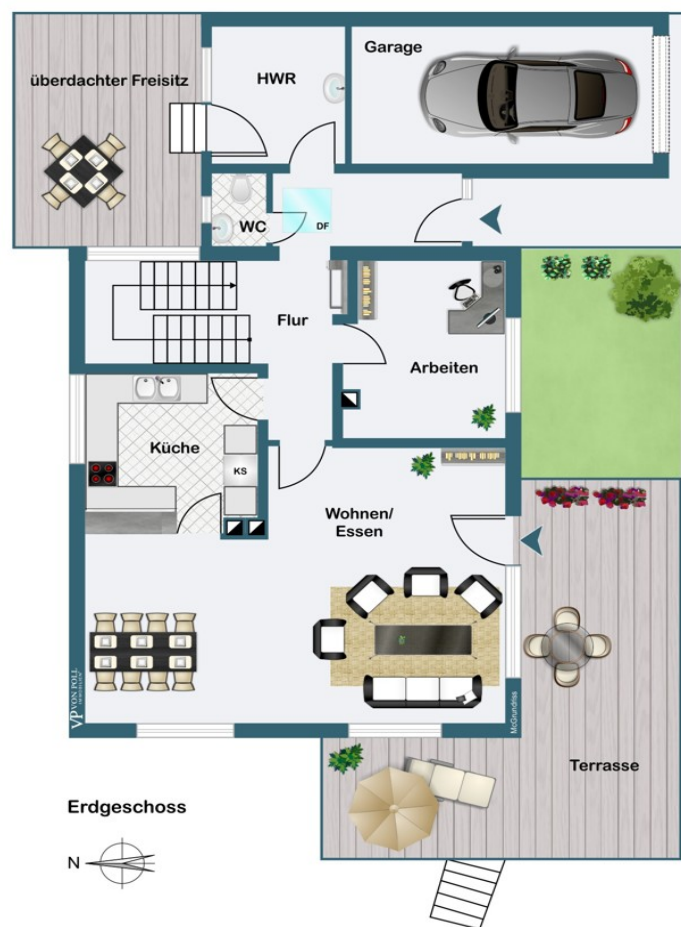
Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

The property



Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

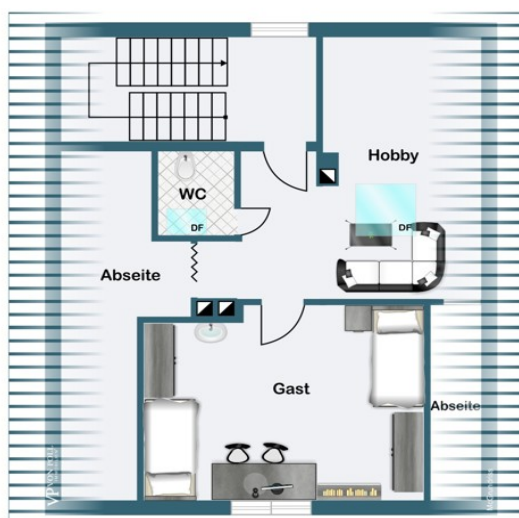
Floor plans





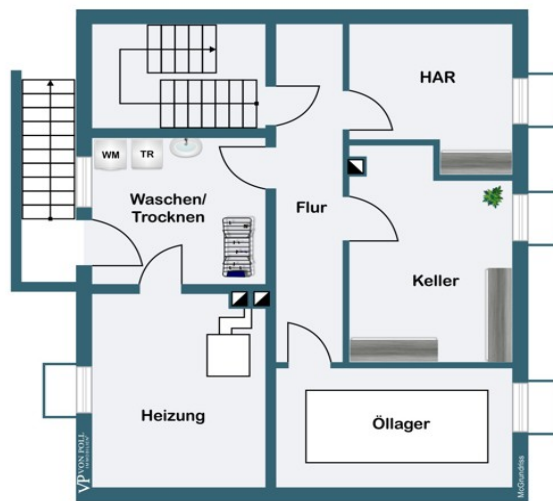
Obergeschoss





Dachgeschoss





Kellergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

A first impression

Das freistehende Einfamilienhaus mit 8 Zimmern wurde 1964 auf einem 879 m² großen und ebenen Grundstück im Schulviertel von Fulda errichtet. Es ist massiv gebaut und voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 176 m² und teilt sich wie folgt auf: Erdgeschoß ca. 75 m², 3 Zimmer, Obergeschoß ca. 69 m², 3 Zimmer, Dachgeschoß ca. 32 m², 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.

Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

Details of amenities

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

Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

All about the location

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.

Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 279.00 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 23226016 - 36037 Fulda

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37 Fulda
E-Mail: fulda@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com