

Fulda

Spacious detached house in a sought-after residential area near the school district

Property ID: 25226027



PURCHASE PRICE: 410.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 658 m²

Property ID: 25226027 - 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: 25226027 - 36037 Fulda

At a glance

Property ID	25226027	Purchase Price	410.000 EUR
Living Space	ca. 145 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8		
Bedrooms	7		
Bathrooms	3		
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25226027 - 36037 Fulda

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	15.07.2035	Final Energy Demand	320.70 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25226027 - 36037 Fulda

The property



Property ID: 25226027 - 36037 Fulda

The property



Property ID: 25226027 - 36037 Fulda

The property



Property ID: 25226027 - 36037 Fulda

The property



Property ID: 25226027 - 36037 Fulda

The property



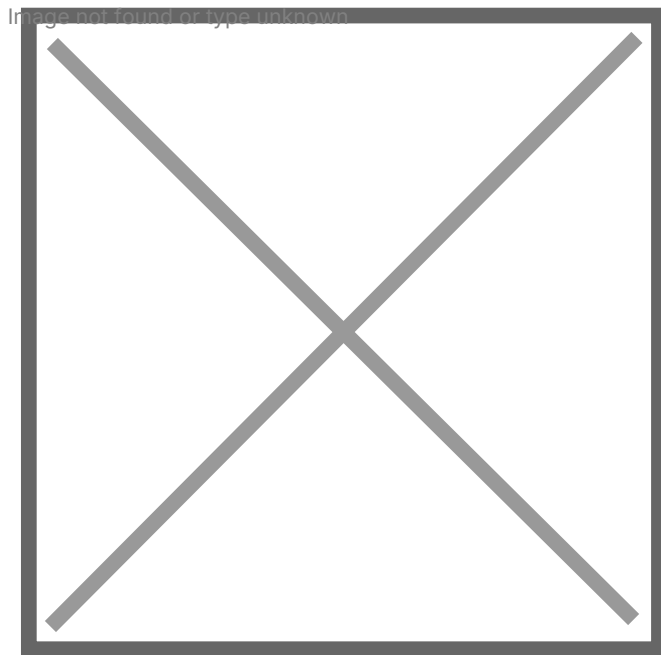
Property ID: 25226027 - 36037 Fulda

The property



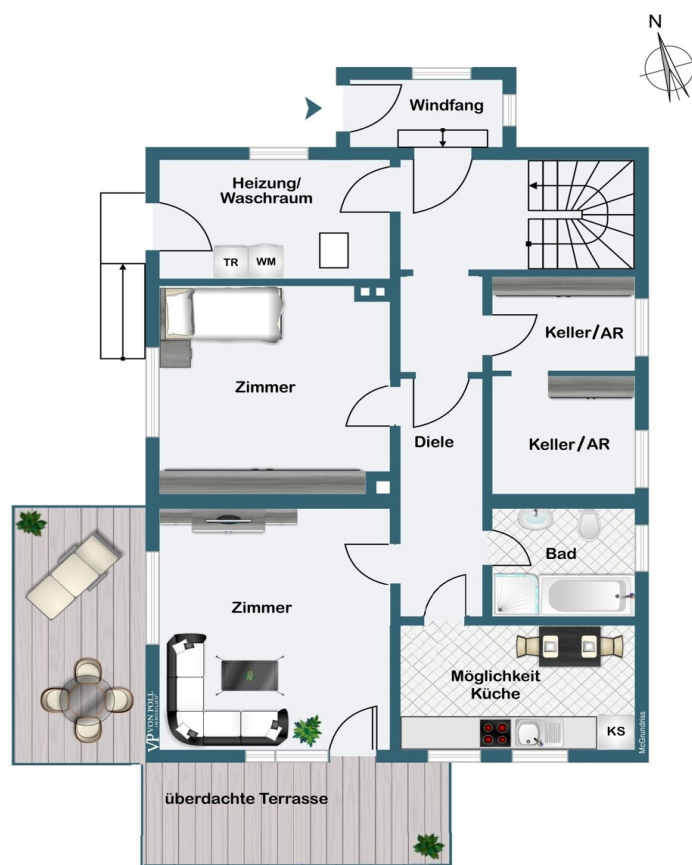
Property ID: 25226027 - 36037 Fulda

The property

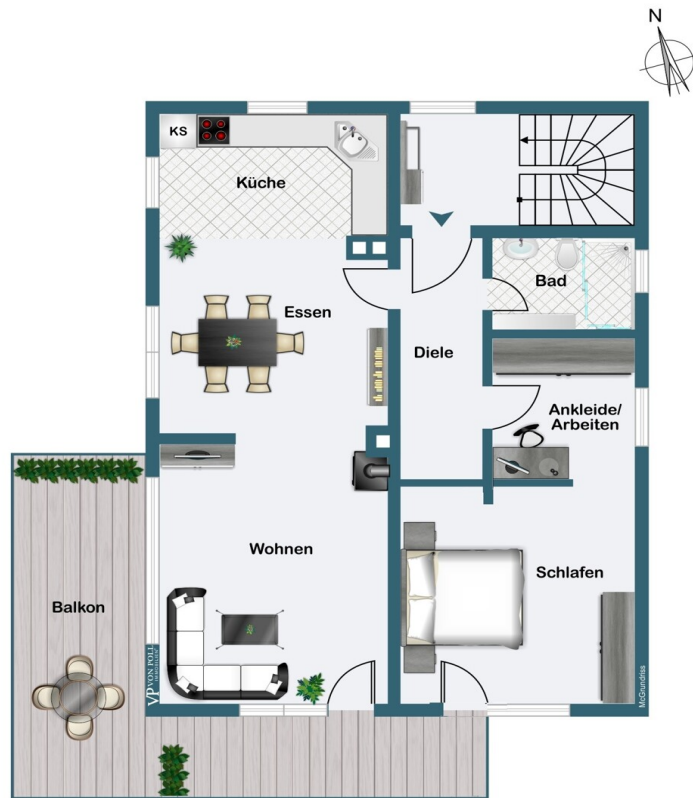


Property ID: 25226027 - 36037 Fulda

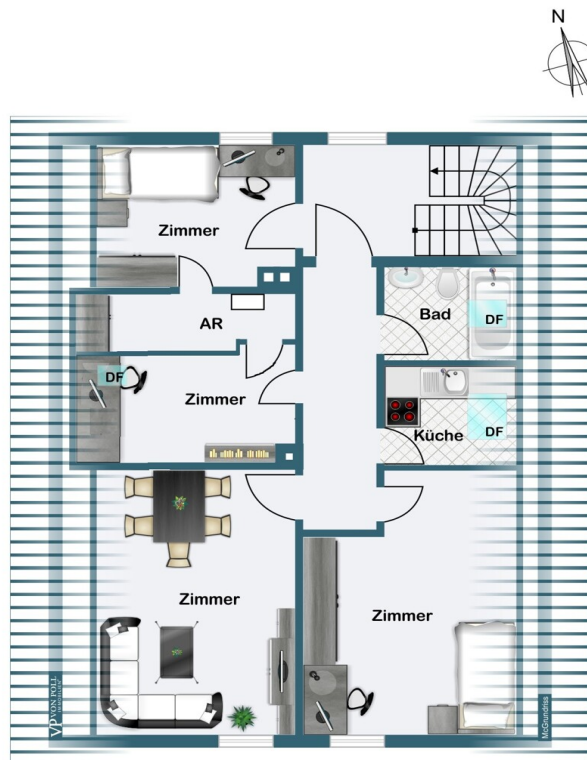
Floor plans



Kellergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25226027 - 36037 Fulda

A first impression

This detached, 8-room single-family home was built in 1964 on a plot of approximately 658 m² near the school district of Fulda. It is of solid construction, has two full stories, and no basement. The permitted living space on the ground and first floors is approximately 145 m², plus approximately 51.5 m² in the attic, which is finished to living standards but not approved as a separate apartment. This brings the total living space to approximately 196.5 m². A unique feature of the building is that the building services and two traditional storage rooms are located on the ground floor. As a result, the living space on the ground floor is only about 34.5 m². Also on the ground floor are two rooms, one with access to the spacious, covered terrace, a bathroom with a bathtub and shower, and a room with the necessary connections for a kitchen. The utility room also serves as a laundry and drying room. From here, a level access ramp leads to the garden/terrace. The heart of the main apartment on the first floor is the bright and spacious living/dining area. From there, you can access the sunny southwest-facing balcony. The wood-burning stove creates a cozy atmosphere. The open-plan kitchen adjoins the dining area. Also on this floor are the master bedroom with a dressing room or study area, and a bathroom with a large, walk-in shower. The attic level offers four rooms that can be used flexibly as bedrooms, children's rooms, guest rooms, or offices. There is also a bathroom with a bathtub and a separate kitchen. The garden features a garden shed and a round above-ground pool. A solidly built single garage is included. The gas central heating system was replaced in 2003. The attic is heated by its own individual gas boiler. The bathrooms were renovated in 2022 (ground floor) and 2020 (attic). The windows were mostly replaced in 2016; only three date back to 1986. These are double-glazed, insulated PVC windows. High-quality hardwood parquet flooring is laid in the living and dining area as well as the bedroom. The two fitted kitchens are included in the sale price. In 2022, the courtyard, entrance area, and path around the house were repaved. Subject to

review and approval, it would be possible to relocate the utility and storage rooms to the attic and create an apartment of the same size on the ground floor as on the first floor. The property will be handed over vacant, and occupancy can take place at the end of 2025.

Property ID: 25226027 - 36037 Fulda

Details of amenities

- Massivhaus
- 3 Tageslichtbäder
- Kunststofffenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung (überwiegend)
- Rollläden
- Hochwertiges Echtholz-Parkett im EG
- Gas-Zentralheizung aus 2003 + separate Gastherme im DG
- Kaminofen
- 2 Einbauküchen
- Südwest-Balkon
- Überdachte Südwest-Terrasse
- Gartenhütte
- Aufstellpool
- Garage

Property ID: 25226027 - 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. 150 m entfernt, der nächste Kindergarten ca. 350 m 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 Emallierwerk 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: 25226027 - 36037 Fulda

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 320.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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.

Property ID: 25226027 - 36037 Fulda

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: fulda@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com