

Poppenhausen (Wasserkuppe)

## SOLD: Detached single-family house in the Rhön region - Live where others vacation

*Property ID: 25226026*



PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 638 m<sup>2</sup>

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

- 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: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## At a glance

|              |             |                     |                                                                           |
|--------------|-------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID  | 25226026    | Purchase Price      | 315.000 EUR                                                               |
| Living Space | ca. 128 m²  | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type    | Gabled roof |                     |                                                                           |
| Rooms        | 5           |                     |                                                                           |
| Bedrooms     | 4           |                     |                                                                           |
| Bathrooms    | 2           | Construction method | Solid                                                                     |

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | District heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 27.09.2026       | Final Energy Demand                                  | 239.90 kWh/m²a            |
|                                |                  | Energy efficiency class                              | G                         |
|                                |                  | Year of construction according to energy certificate | 1951                      |



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property





Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property





Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property





Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property





Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Fulda**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

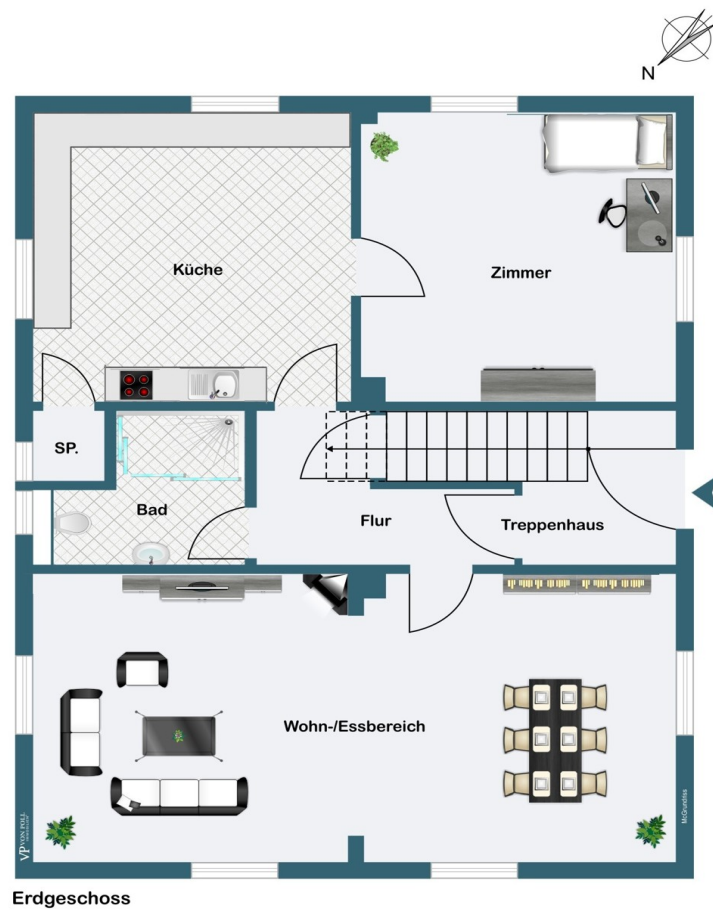
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

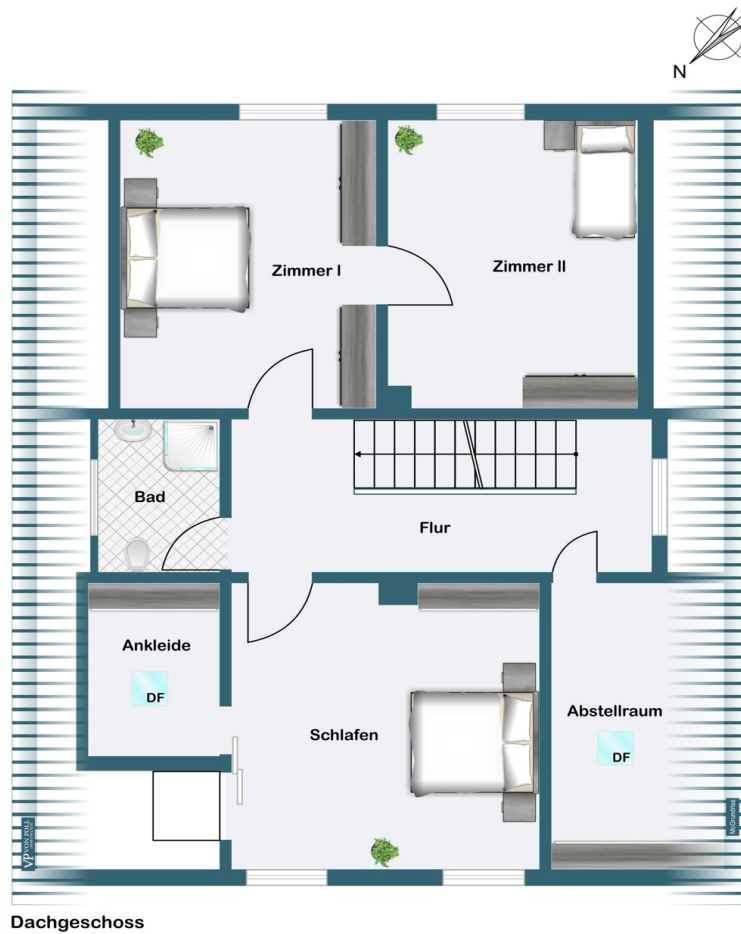
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Floor plans







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: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## A first impression

This detached single-family home sits on a beautiful, approximately 638 m<sup>2</sup> plot in a quiet location on the edge of town. Built in 1951, the solid structure includes a full basement. The living space, spread across the ground and upper floors and comprising five rooms, totals approximately 128 m<sup>2</sup>. The ground floor features a bright living and dining area, a separate kitchen with a practical pantry, and an additional room suitable as a children's room, office, or guest room. There is also a modern bathroom with a walk-in shower. The upper floor comprises a master bedroom with a dressing room, two further bedrooms, a bathroom with a shower, and a storage room. The basement offers ample storage space, a laundry room, and a small garage that can be used as a workshop, hobby room, or for storing bicycles or motorcycles. The attic provides additional storage space and was paneled with wood a few years ago. The idyllic garden invites you to linger, and a wooden terrace offers space for comfortable seating. A garden shed is also included. Some of the property's features have been updated. The windows are predominantly double-glazed wooden windows from the 1980s. Three windows were replaced with triple-glazed PVC windows in 2022/23. The interior was renovated in 2017, and timeless vinyl flooring was installed. Also in 2017, the heating system was modernized, and the house was connected to the district heating network (powered by wood chips and a biogas plant). Since 2018, the Poppenhausen Energy Cooperative has supplied the house with heating and hot water. The property will be handed over vacant, and occupancy can be arranged at short notice.

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Details of amenities

- Massive Bauweise
- 2 Tageslichtbäder (1 davon in 2017 saniert)
- 2-fach-verglaste Holzfenster + drei 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- Heizung + Warmwasser über Nahwärmeversorgung seit 2018
- Kaminanschluss vorhanden
- Garten mit Terrasse aus Holz
- Geräteschuppen
- Kleine Garage für Fahrräder/Motorräder



Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## All about the location

Leben, wo andere Urlaub machen: Poppenhausen mit seinen knapp 3.000 Einwohnern liegt mit seinen Ortsteilen in der Hochrhön, am Hang der Wasserkuppe, des Pferdskopfes und des Eubeberges. Neben der Kerngemeinde gibt es 4 weitere Ortsteile. Die Immobilie befindet sich im Kernort Poppenhausen. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 400 m entfernt und verbindet Poppenhausen mit der Stadt Fulda. Poppenhausen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: u.a. zwei Kindertagesstätten, Grundschule, Bürgerhaus, Freischwimmbad, Landarzt MVZ Rhön, eine Apotheke, eine Bankfiliale, mehrere gastronomische Betriebe, einen Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt, Tankstelle, Metzger, Bäckereifiliale und zwei Blumengeschäfte. 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. Nahe zur B 458 gelegen ist man in ca. 20-25 Minuten in Fulda mit seinem ICE-Bahnhof, auf der A 7, Anschlussstelle Fulda-Mitte sowie der A66, Dreieck Fulda.

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.9.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 239.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.  
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.

Property ID: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## 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](mailto:fulda@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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