

Fulda

Amplia casa unifamiliar en una codiciada zona residencial cerca del distrito escolar.

Número de propiedad: 25226027



**PRECIO DE COMPRA: 410.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m²**

Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

De un vistazo

Número de propiedad	25226027	Precio de compra	410.000 EUR
Superficie habitable	ca. 145 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	7	Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón
Baños	3		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	15.07.2035	Demanda de energía final	320.70 kWh/m ² a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

La propiedad



Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

La propiedad



Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

La propiedad



Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

La propiedad



Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

La propiedad



Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

La propiedad



Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

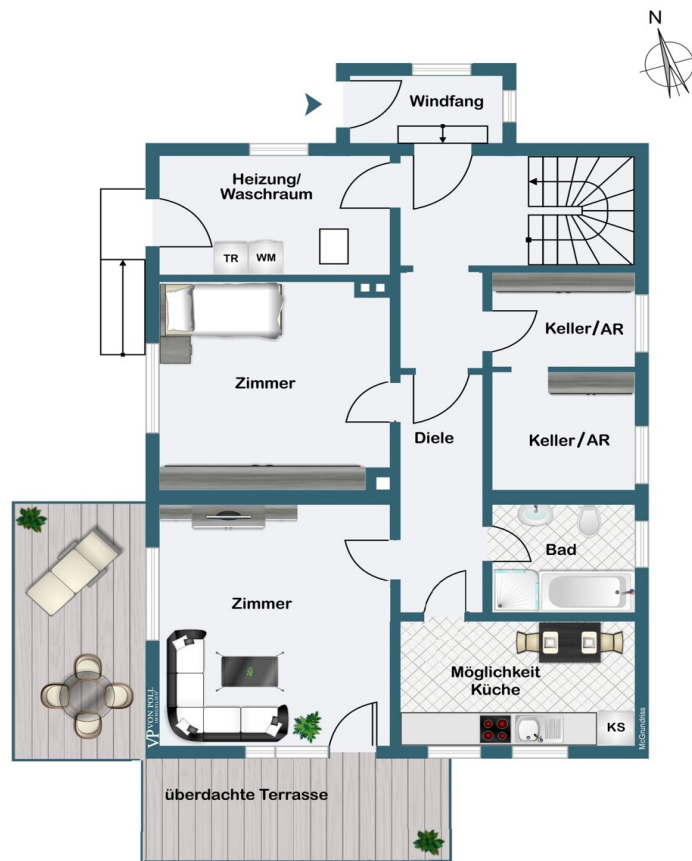
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

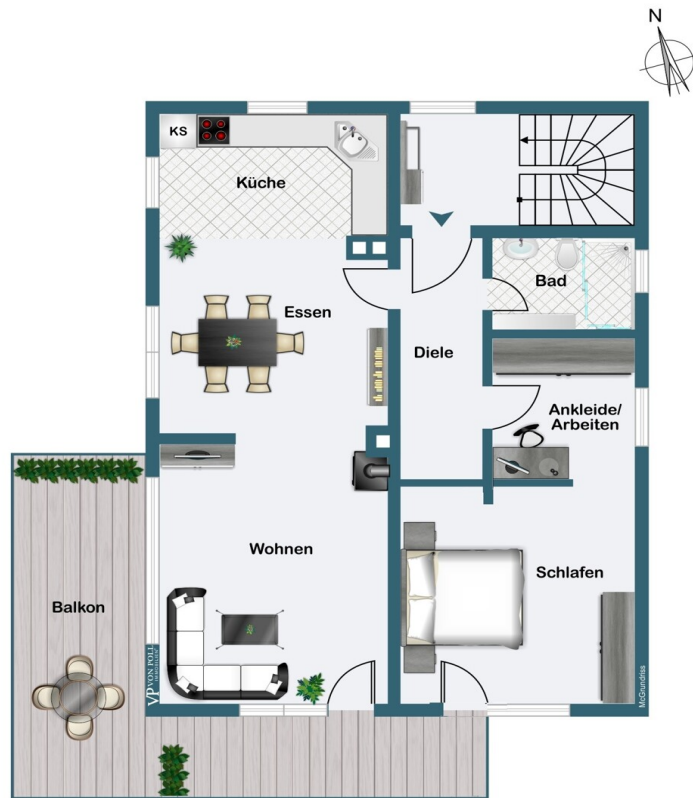
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

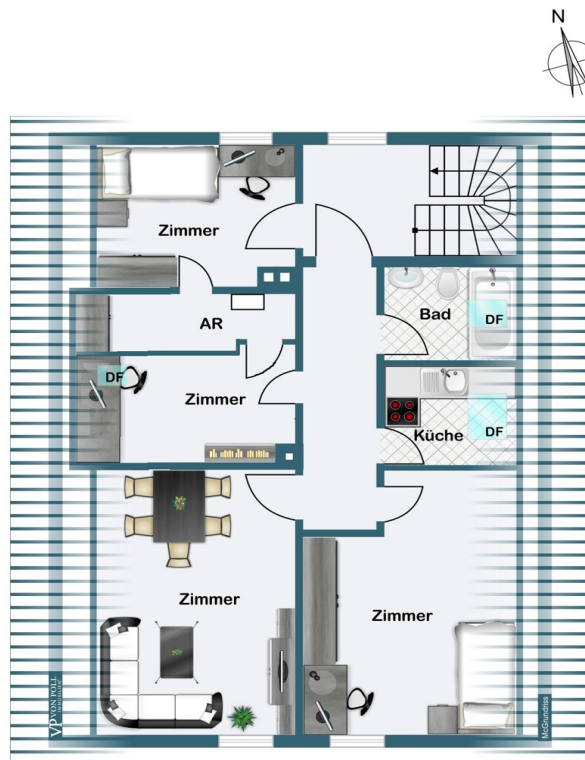
Planos de planta



Kellergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

Una primera impresión

Esta vivienda unifamiliar independiente de 8 habitaciones se construyó en 1964 en una parcela de aproximadamente 658 m² cerca del distrito escolar de Fulda. Es de construcción sólida, tiene dos plantas y no dispone de sótano. La superficie habitable permitida en la planta baja y el primer piso es de aproximadamente 145 m², más aproximadamente 51,5 m² en el ático, que está terminado según las normas de calidad, pero no está homologado como apartamento independiente. Esto eleva la superficie habitable total a aproximadamente 196,5 m². Una característica única del edificio es que las instalaciones y dos trasteros tradicionales se encuentran en la planta baja. Como resultado, la superficie habitable en la planta baja es de tan solo unos 34,5 m². También en la planta baja hay dos habitaciones, una de ellas con acceso a la amplia terraza cubierta, un baño con bañera y ducha, y una habitación con las conexiones necesarias para una cocina. El lavadero también sirve como lavadero y tendedero. Desde aquí, una rampa de acceso a nivel conduce al jardín/terrace. El corazón del apartamento principal, en la primera planta, es el amplio y luminoso salón-comedor. Desde allí, se accede al soleado balcón orientado al suroeste. La estufa de leña crea un ambiente acogedor. La cocina americana está junto al comedor. En esta planta también se encuentran el dormitorio principal con vestidor o zona de estudio y un baño con una amplia ducha a ras de suelo. La planta ático ofrece cuatro habitaciones que pueden utilizarse de forma flexible como dormitorios, habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos. También hay un baño con bañera y una cocina independiente. El jardín cuenta con una caseta y una piscina elevada redonda. Se incluye un garaje individual de construcción sólida. La calefacción central de gas se renovó en 2003. El ático cuenta con su propia caldera de gas. Los baños se renovaron en 2022 (planta baja) y 2020 (ático). La mayoría de las ventanas se cambiaron en 2016; solo tres datan de 1986. Se trata de ventanas de PVC con doble acristalamiento y aislamiento. El salón-comedor y el

dormitorio cuentan con suelos de parquet de madera noble de alta calidad. Las dos cocinas equipadas están incluidas en el precio de venta. En 2022, se repavimentó el patio, la entrada y el camino que rodea la casa. Previa revisión y aprobación, sería posible trasladar los cuartos de servicio y los trasteros al ático y crear un apartamento del mismo tamaño en la planta baja y en la primera. La propiedad se entregará vacía y podrá habitarse a finales de 2025.

Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25226027 - 36037 Fulda

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: fulda@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com