

Poppenhausen (Wasserkuppe)

## VENDIDO: Casa unifamiliar independiente en la región del Rhön - Viva donde otros vacacionan

Número de propiedad: 25226026



PRECIO DE COMPRA: 315.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

- 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: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## De un vistazo

Número de propiedad	25226026
Superficie habitable	ca. 128 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2

Precio de compra	315.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Datos energéticos

Fuente de energía	Calefacción de distrito	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	27.09.2026	Demanda de energía final	239.90 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1951

Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## La propiedad



Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## La propiedad



# 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

Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

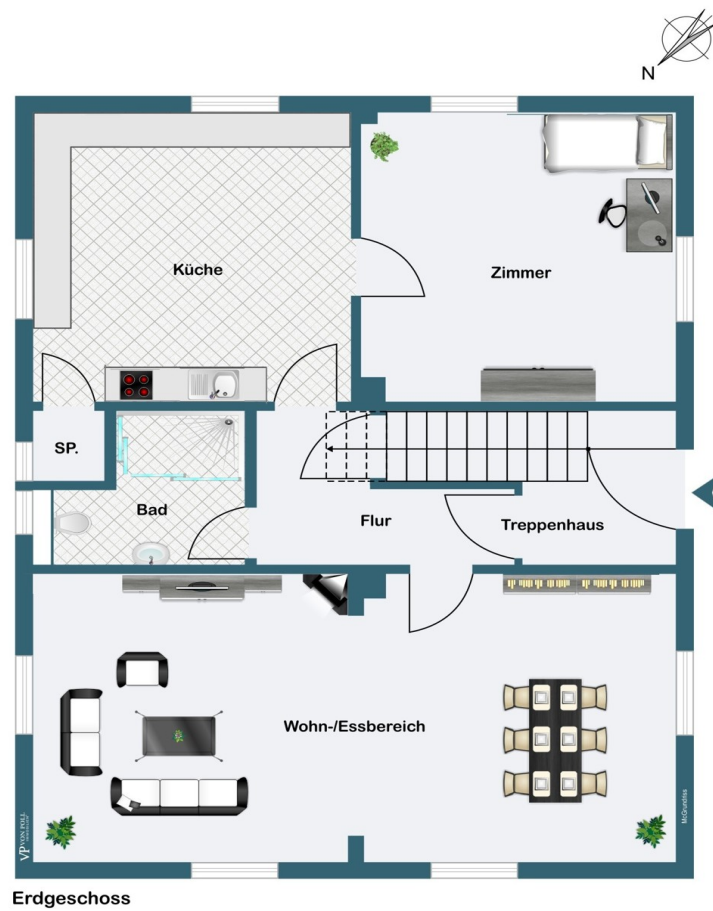
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

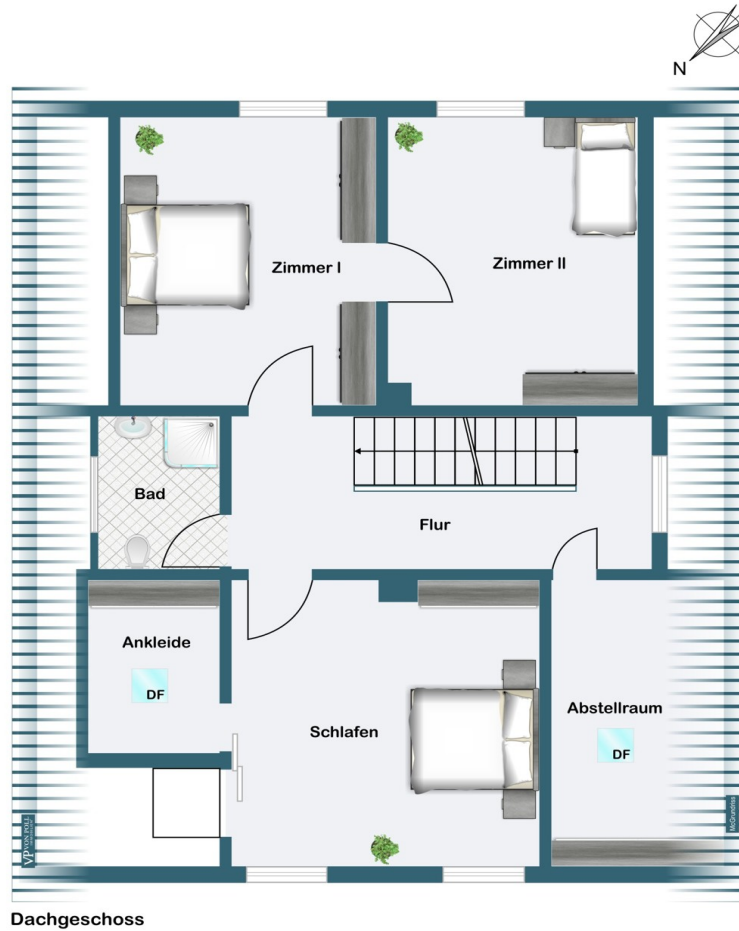
T.: 0661 - 48 04 359 0

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

Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Planos de planta





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: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar independiente se encuentra en una hermosa parcela de aproximadamente 638 m² en una zona tranquila a las afueras del pueblo. Construida en 1951, la sólida estructura incluye un sótano completo. La superficie habitable, distribuida en la planta baja y la planta alta, consta de cinco habitaciones y alcanza un total de aproximadamente 128 m². La planta baja cuenta con un luminoso salón-comedor, una cocina independiente con una práctica despensa y una habitación adicional ideal como habitación infantil, despacho o habitación de invitados. También hay un moderno baño con ducha a ras de suelo. La planta alta consta de un dormitorio principal con vestidor, dos dormitorios más, un baño con ducha y un trastero. El sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento, un lavadero y un pequeño garaje que puede utilizarse como taller, sala de ocio o para guardar bicicletas o motocicletas. El ático ofrece espacio de almacenamiento adicional y fue revestido con paneles de madera hace unos años. El idílico jardín invita a relajarse, y una terraza de madera ofrece espacio para sentarse cómodamente. También se incluye una caseta de jardín. Se han actualizado algunas características de la propiedad. Las ventanas son predominantemente de madera con doble acristalamiento de la década de 1980. Tres ventanas se reemplazaron por ventanas de PVC con triple acristalamiento en 2022/23. El interior se renovó en 2017 y se instaló un suelo de vinilo clásico. También en 2017, se modernizó el sistema de calefacción y la casa se conectó a la red de calefacción urbana (alimentada por astillas de madera y una planta de biogás). Desde 2018, la Cooperativa de Energía Poppenhausen suministra calefacción y agua caliente a la casa. La propiedad se entregará vacía y se podrá ocupar con poca antelación.

Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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