

Fulda

# NOUVEAU PRIX : Frauenberg. Spacieuse villa d'époque dans un emplacement de choix.

CODE DU BIEN: 24226020



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 342 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.135 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda**

## En un coup d'œil

|                               |                              |                                     |  |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>24226020</b>              | <b>Prix d'achat</b>                 | <b>695.000 EUR</b>   |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 342 m<sup>2</sup></b> | <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison bifamiliale</b>  |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>Toit en pavillon</b>      | <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Pièces</b>                 | <b>12</b>                    | <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>  |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>8</b>                     | <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, Balcon</b>  |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>3</b>                     |                                     |  |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1935</b>                  |                                     |  |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x Garage</b>            |                                     |  |

**CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda**

## Informations énergétiques

|                       |                      |                           |                      |
|-----------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| Type de chauffage     | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Legally not required |
| Source d'alimentation | Gaz                  |                           |                      |

CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda

## La propriété



CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda

## La propriété



# 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

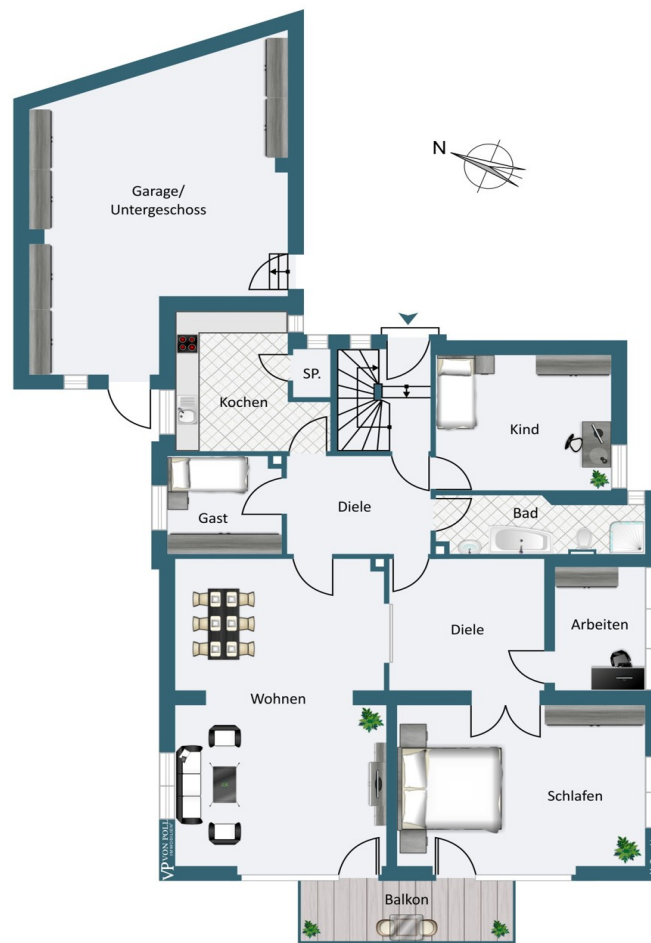
CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda

## La propriété

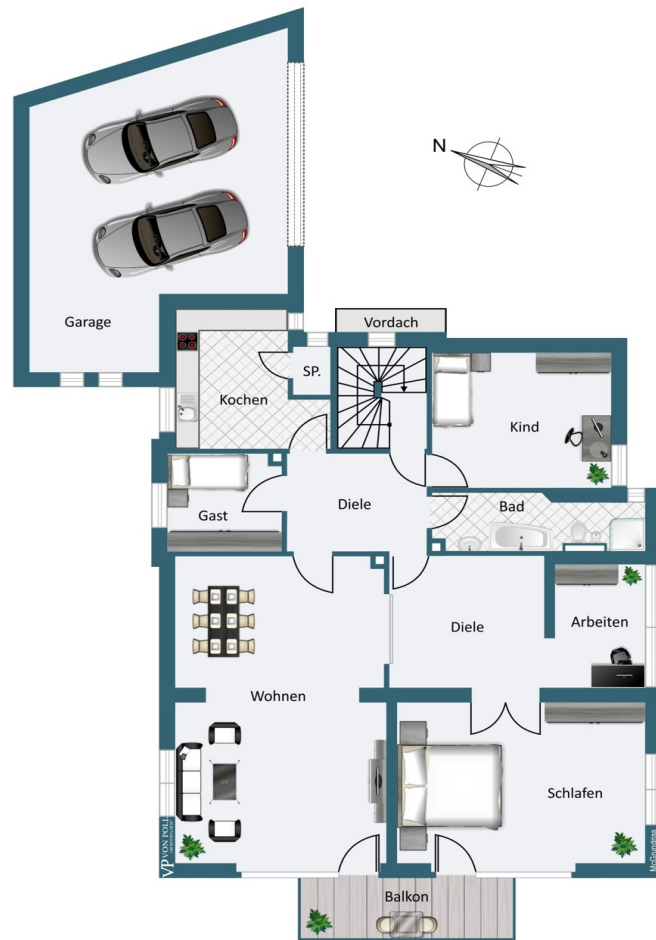


CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda

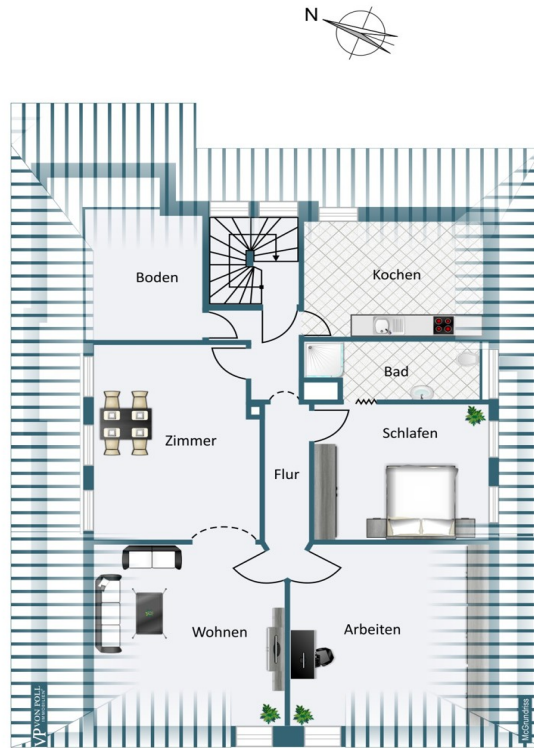
# Plans d'étage



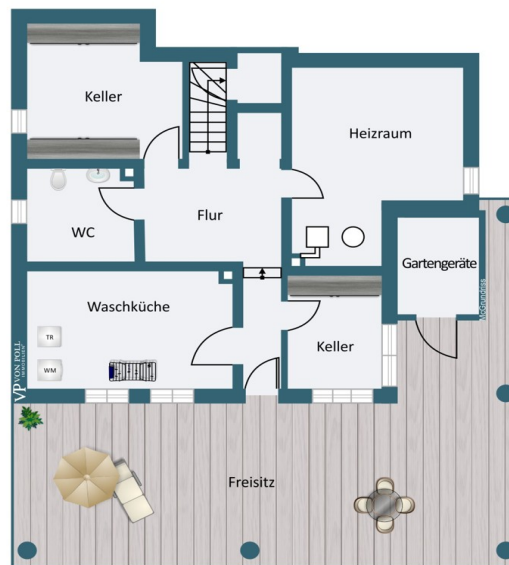
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda**

## Une première impression

Située dans le quartier résidentiel le plus prestigieux de Fulda, cette spacieuse maison bifamiliiale avec combles aménagés offre, outre son emplacement privilégié, de nombreux atouts. Son espace de vie généreux et ses multiples possibilités de personnalisation sont particulièrement séduisants. La maison dispose d'environ 342 m<sup>2</sup> de surface habitable et de 12 pièces. Elle est idéale pour les familles avec enfants, ainsi que pour les personnes seules ou les indépendants souhaitant travailler à domicile, à temps plein ou à temps partiel. Construite en 1935 sur un terrain de 1 135 m<sup>2</sup>, cette maison de construction solide comprend un sous-sol partiel. En 1959, la surface habitable a été agrandie par l'ajout d'une extension de deux étages côté sud-ouest. Un garage double avec sous-sol a été ajouté en 1960. Les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage offrent chacun environ 132 m<sup>2</sup> de surface habitable, comprenant quatre pièces, une cuisine, une salle de bains et un balcon exposé sud-ouest. Les combles aménagés offrent environ 79 m<sup>2</sup> de surface habitable, avec quatre pièces supplémentaires et les aménagements nécessaires pour une cuisine et une salle de bains. Les pièces du rez-de-chaussée et du premier étage bénéficient d'une hauteur sous plafond d'environ 2,65 mètres et sont pour la plupart très lumineuses. L'appartement du rez-de-chaussée est loué, tandis que celui du premier étage et l'appartement mansardé sont vacants. Les fenêtres à double vitrage en PVC ont été progressivement remplacées entre 1980 et 2010 environ. Les salles de bains, les finitions intérieures et une partie des équipements techniques ont été modernisés vers 1996. Le système de chauffage est une chaudière à condensation au gaz naturel installée vers 2015. La toiture du garage, la porte sectionnelle et la porte latérale ont été remplacées vers 2020. Afin de mettre l'immeuble aux normes actuelles, des travaux de modernisation supplémentaires sont nécessaires, permettant ainsi aux nouveaux propriétaires de concrétiser leurs souhaits. Le terrain d'environ 1 135 m<sup>2</sup>, exposé sud-ouest, comprend un jardin en pente arboré, des recoins intimes et une terrasse couverte. Cependant, le terrain est quelque peu négligé et attend les idées et l'attention des nouveaux propriétaires. Une extension de la surface habitable est envisageable. La propriété n'est pas située dans une zone soumise à un plan d'aménagement. L'article 34 du Code fédéral allemand de la construction (BauGB) s'applique (obligation d'aménagement et d'intégration du quartier). Le bien fait partie d'un ensemble protégé (il ne s'agit pas d'un bâtiment classé). Il sera livré vide, à l'exception de l'appartement du rez-de-chaussée, et la remise des clés peut avoir lieu rapidement. Par souci de discrétion, nous ne publions aucune photo du rez-de-chaussée. Réalisez votre rêve d'acquérir une villa de caractère avec jardin et garage, située dans un quartier résidentiel de premier choix, verdoyant et central.

**CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda**

## **Détails des commodités**

**Massivbauweise**

**2 Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche**

**1 Tageslicht-Duschbad**

**Kunststofffenster mit Zweifachverglasung**

**Rollläden**

**Böden: Laminat + Fliesen**

**Erdgas-Zentralheizung, Brennwerttechnik aus ca. 2015**

**Gegensprechanlage**

**Zwei Südwest-Balkone**

**Überdachter Freisitz**

**Doppelgarage unterkellert**

**Gemeinschaftlicher Wasch- und Trocknerraum**

**Ensembleschutz (kein Einzeldenkmal)**

**CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie liegt in dem Premium-Quartier von Fulda, geprägt von prachtvollen Villen, Ruhe und viel Grün. Die Infrastruktur ist optimal: In die Altstadt benötigen Sie nur rund 15 Minuten zu Fuß, zum Universitätsplatz mit Kaufhaus, Geschäften und Cafés unwesentlich länger. Zum Bahnhof brauchen Sie zu Fuß ca. 25 Minuten. Die nächste Stadtbushaltestelle ist rund 650 m entfernt. Fulda mit seinen rd. 70.000 Einwohnern hat eine über 1.275-jährige Geschichte und eines der größten geschlossenen Barockviertel Deutschlands. Stadt und Landkreis sind zentral in Deutschland und Europa gelegen. Die Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend: A 7, A 66 und ICE-Knotenpunkt. Der Frankfurter Flughafen liegt nur rund eine Stunde Fahrzeit entfernt.**

**CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 24226020 - 36039 Fulda**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Jürgen Schmitt**

---

**Karlstraße 37, 36037 Fulda**  
**Tel.: +49 661 - 48 04 359 0**  
**E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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