

**Fulda**

# Maison individuelle spacieuse dans un quartier résidentiel recherché, à proximité du district scolaire

**CODE DU BIEN: 25226027**



**PRIX D'ACHAT: 410.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 658 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 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: 25226027 - 36037 Fulda**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25226027	Prix d'achat	410.000 EUR
Surface habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	7		
Salles de bains	3		
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.07.2035	Consommation d'énergie	320.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda

## La propriété



CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda

## La propriété



CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda

## La propriété



CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda

## La propriété



CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda

## La propriété



CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda

## La propriété



CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

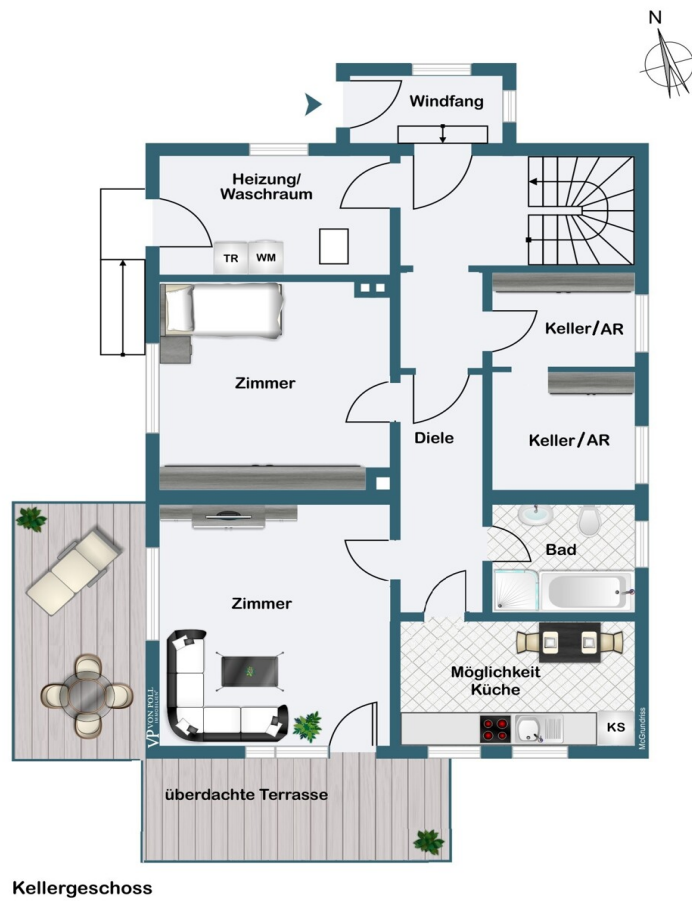
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

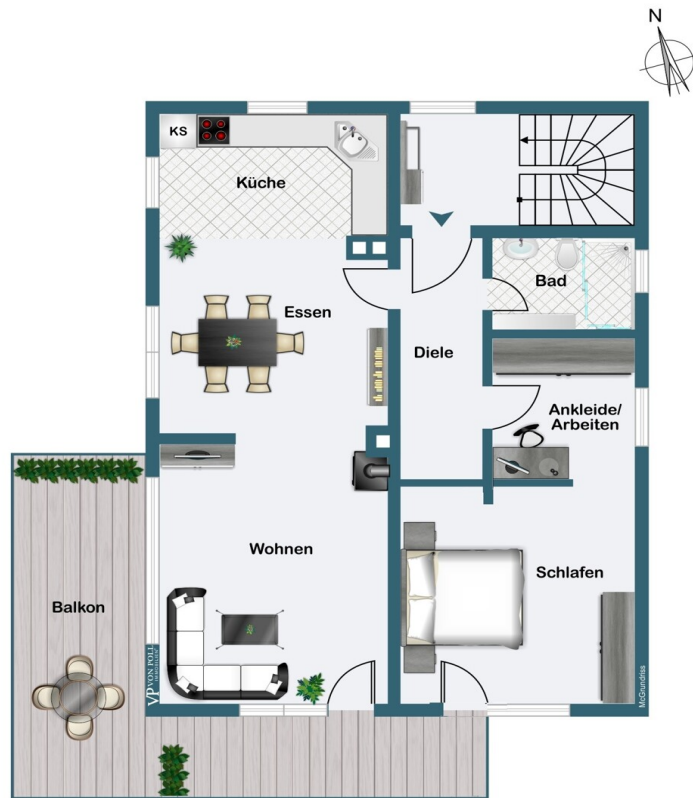
T.: 0661 - 48 04 359 0

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

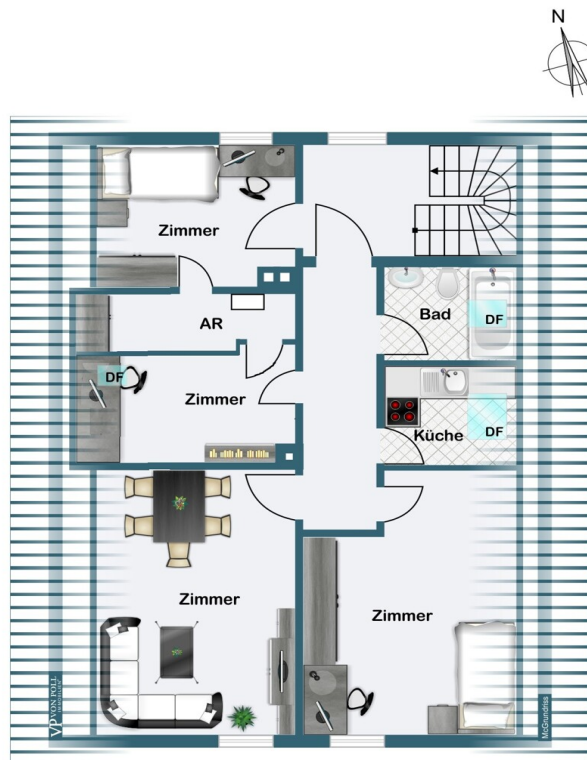
CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda

## Plans d'étage





Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25226027 - 36037 Fulda**

## Une première impression

Cette maison individuelle de huit pièces a été construite en 1964 sur un terrain d'environ 658 m<sup>2</sup> près du quartier scolaire de Fulda. De construction solide, elle comprend deux étages et ne possède pas de sous-sol. La surface habitable autorisée au rez-de-chaussée et au premier étage est d'environ 145 m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoutent environ 51,5 m<sup>2</sup> dans les combles, aménagés aux normes d'habitation mais non autorisés en tant qu'appartement indépendant. La surface habitable totale atteint ainsi environ 196,5 m<sup>2</sup>. Une particularité de cette maison réside dans le fait que les locaux techniques et deux débarras traditionnels se trouvent au rez-de-chaussée. De ce fait, la surface habitable à ce niveau n'est que d'environ 34,5 m<sup>2</sup>. On y trouve également deux pièces, dont une donnant sur une grande terrasse couverte, une salle de bains avec baignoire et douche, et une pièce avec les raccordements nécessaires pour une cuisine. Cette pièce fait également office de buanderie. De là, une rampe d'accès de plain-pied mène au jardin/terrasse. Au premier étage, la pièce maîtresse de l'appartement principal est un séjour/salle à manger lumineux et spacieux. De là, on accède à un balcon ensoleillé exposé sud-ouest. Un poêle à bois y crée une ambiance chaleureuse. La cuisine ouverte communique avec la salle à manger. On trouve également à cet étage la suite parentale avec dressing ou coin bureau, et une salle de bains avec une grande douche à l'italienne. Le niveau mansardé offre quatre pièces modulables pouvant servir de chambres, de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux. On y trouve également une salle de bains avec baignoire et une cuisine séparée. Le jardin comprend un abri de jardin et une piscine hors-sol ronde. Un garage simple et robuste est inclus. Le chauffage central au gaz a été remplacé en 2003. Le niveau mansardé est chauffé par une chaudière à gaz individuelle. Les salles de bains ont été rénovées en 2022 (rez-de-chaussée) et en 2020 (niveau mansardé). La plupart des fenêtres ont été remplacées en 2016 ; seules trois datent de 1986. Ce sont des fenêtres en PVC à double vitrage isolant. Un parquet en bois massif de

haute qualité orne le séjour, la salle à manger et la chambre. Les deux cuisines aménagées sont incluses dans le prix de vente. En 2022, la cour, l'entrée et l'allée autour de la maison ont été refaites. Sous réserve d'approbation, il serait possible de déplacer la buanderie et les pièces de rangement dans les combles et d'y aménager un appartement de même superficie au rez-de-chaussée qu'à l'étage. Le bien sera livré libre de toute occupation et sera disponible fin 2025.

**CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 Fulda**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 320.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25226027 - 36037 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)