

Fulda – Edelzell

# VERKAUFT: Einfamilienhaus auf großem Grundstück in Feldrandlage

CODE DU BIEN: 25226021



PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 939 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

- 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: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell**

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25226021                 |
| Surface habitable      | ca. 125,5 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants          |
| Pièces                 | 5                        |
| Chambres à coucher     | 4                        |
| Salles de bains        | 2                        |
| Place de stationnement | 3 x Garage               |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 320.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |

**CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edelfeld**

## Informations énergétiques

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Gaz                  |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 11.06.2035           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie                                | 409.80 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                | H                      |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1920                   |

CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edeltzell

## La propriété





CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edeltzell

## La propriété



CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edeltzell

## La propriété





CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edelfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edeltzell

## La propriété



CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edeltzell

## La propriété



CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

## La propriété





CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

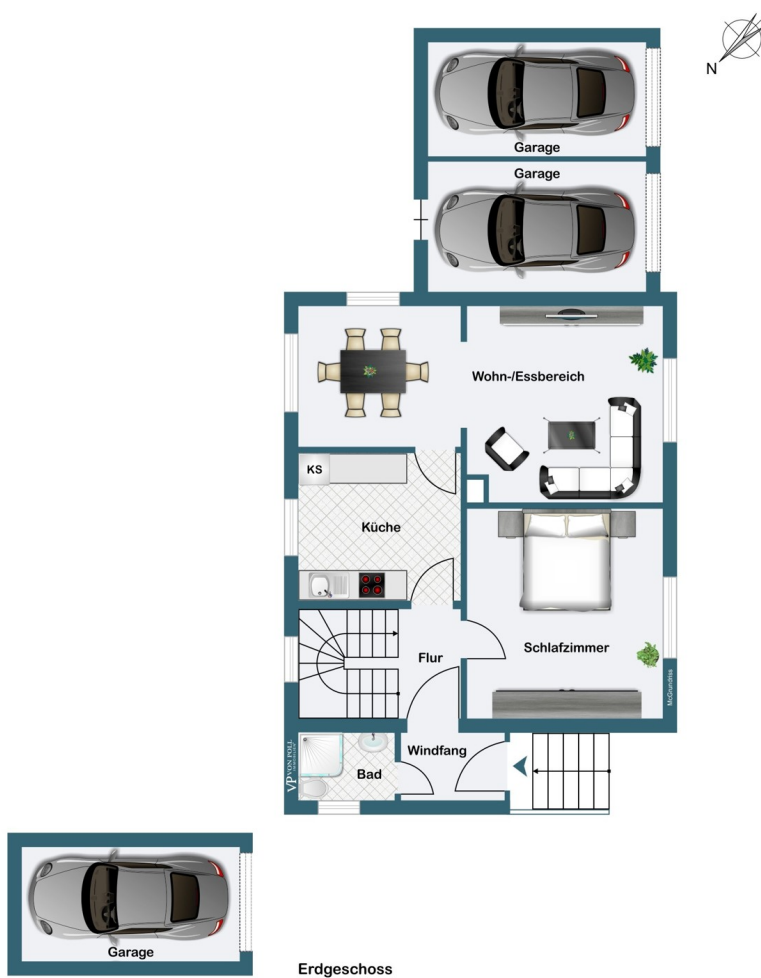
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

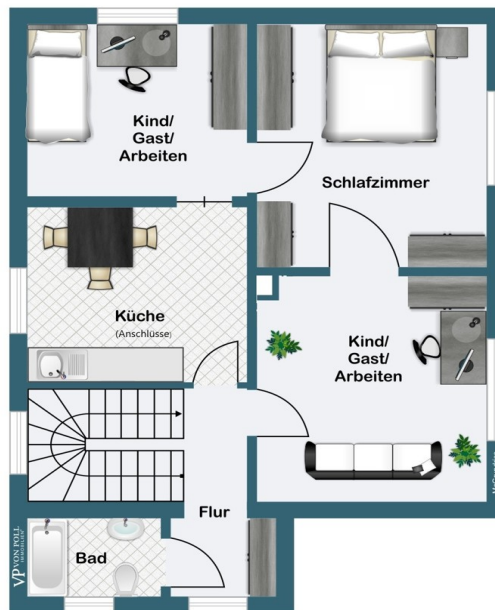
T.: 0661 - 48 04 359 0

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

CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edeltzell

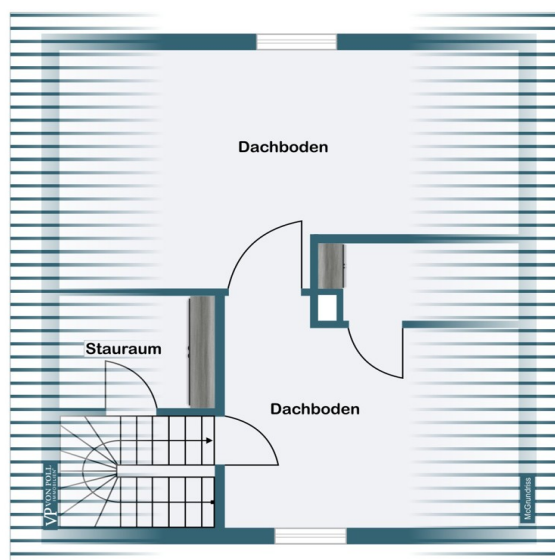
## Plans d'étage





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: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell**

## Une première impression

Das angebotene Einfamilienhaus steht auf einem ca. 939 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Wohnlage. Das Gebäude wurde ca. 1920 errichtet und ist voll unterkellert. Die Wohnfläche von ca. 125,5 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Geschosse mit insgesamt 5 Zimmern. Im Erdgeschoss befinden sich das offene Wohn- und Esszimmer, die separate Küche sowie ein Schlafzimmer. Der Eingangsbereich ist abgetrennt durch einen Windfang. Angrenzend finden Sie ein Tageslichtbad mit Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, zwei Gäste-/Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne. Eines der Zimmer ist ein Durchgangszimmer. Ebenfalls finden Sie hier eine zweite Küche, weshalb sich die Immobilie evtl. auch als Mehrgenerationenhaus eignet.

Das Dachgeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut und bietet Ihnen Staufläche oder weitere Räume.

Im Keller befinden sich 3 Kellerräume sowie der Heizungsraum.

Die Heizung ist eine Gas-Zentralheizung aus 1994. Die Fenster sind aus Kunststoff und zweifach-verglast und wurden überwiegend in der 1980er und teilweise in den 2000er Jahren getauscht. Weitere Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sollten von den neuen Eigentümern eingeplant werden, um ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen umzusetzen.

Auf Wunsch kann die Wärmekabine mitübernommen werden.

Drei massiv gebaute Garagen sind vorhanden. Im massiven Nebengebäude (Anbau) finden z.B. Gartengeräte, Fahrräder oder ein Motorrad seinen Platz.

Der pflegeleichte Garten lädt zum Verweilen, Grillen oder Toben ein und freut sich über eine Auffrischung.

Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

## Détails des commodités

- Massive Bauweise
- 2 Tageslichtbäder
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung
- 3 Garagen
- Massives Nebengebäude/Anbau
- Garten

**CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in Fulda-Edelzell. Die nächste Stadtbuss-Haltestelle ist ca. 350 m entfernt. Das Einkaufszentrum Kaiserwiesen ist ca. 1 km oder ca. 3 Fahrminuten entfernt. Dort finden Sie Supermärkte, eine Apotheke, einen Bäcker, Frisör sowie diverse weitere Geschäfte. Edelzell verfügt über einen Kindergarten, ein Bürgerhaus, ein Gasthaus sowie eine Pizzeria. In die Innenstadt sind es rund 3 km. 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: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 409.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
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 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.

CODE DU BIEN: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

## 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)