Fulda / Haimbach

# NOUVEAU PRIX : Cadre de vie idyllique dans un ancien complexe scolaire entièrement rénové

***CODE DU BIEN: 25226019***

**PRIX D'ACHAT:** 435.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 153 $m^2$ • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 269 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**


- 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: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25226019 |
| Surface habitable | ca. 153 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1679 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 435.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement | Cheminée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# Informations énergétiques

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

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# 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

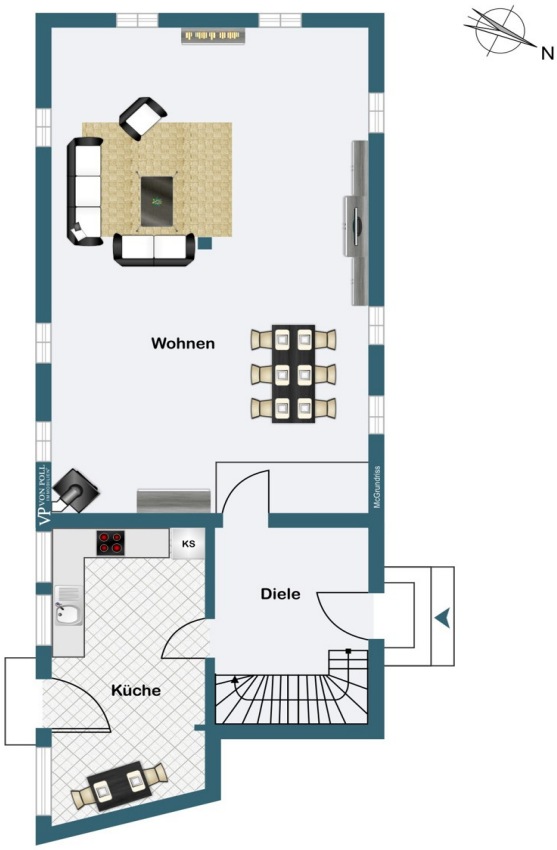
BELLEVUE

Best Property Agents

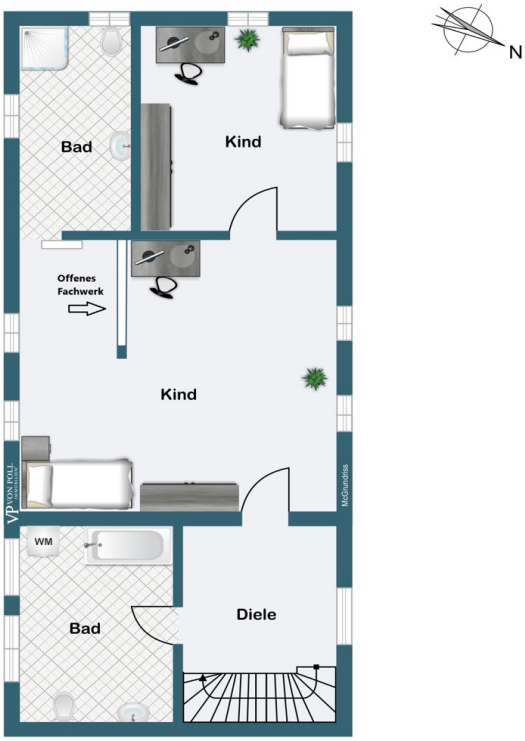
2025

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

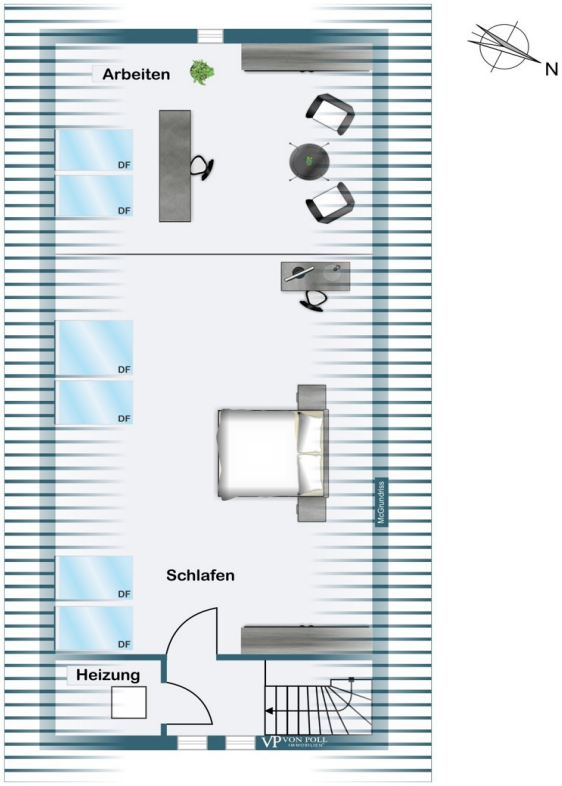
# Plans d'étage




Erdgeschoss




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: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# Une première impression

Ce magnifique ensemble, véritable joyau pittoresque chargé d'histoire et débordant de charme, bénéficie d'une situation idéale, à la fois proche de la nature et de la ville. Le centre-ville de Fulda se trouve à seulement 5 km. L'ancienne école, construite initialement en 1679/80 comme une structure à colombages de deux étages, a été agrandie au sud en 1820/21. L'ensemble a fait l'objet d'une rénovation complète en 2005. Le bâtiment d'habitation est classé monument historique, et l'écurie et la grange font partie intégrante de la propriété. La maison, lumineuse et accueillante, est située sur un terrain d'environ 269 m² et offre 4 pièces et environ 153 m² de surface habitable, idéale pour une famille ou une personne seule. Depuis le hall d'entrée au rez-de-chaussée, on accède au salon d'environ 46 m², l'ancienne salle de classe, équipée d'un chauffage au sol et d'un poêle à bois. Également au rez-de-chaussée se trouve la cuisine, avec accès à la cour et à la terrasse sur le toit de la petite écurie. À l'étage, deux chambres peuvent accueillir des enfants, des invités ou servir de bureaux. Deux salles de bains baignées de lumière naturelle complètent l'ensemble : l'une est équipée d'une baignoire et d'un raccordement pour lave-linge, l'autre d'une douche. Les combles, avec leurs six grandes fenêtres de toit orientées sud-est, se prêtent particulièrement bien à l'aménagement d'une spacieuse suite parentale et, par exemple, d'un espace de travail privé. Le système de chauffage est également installé dans les combles. La hauteur sous plafond est d'environ 2,20 m au rez-de-chaussée, 2,00 m au premier étage et atteint environ 2,80 m au faîte des combles aménagés. L'ensemble de la propriété a fait l'objet d'une rénovation complète en 2005. La toiture et l'isolation ont été refaites, les murs extérieurs ont été isolés par l'intérieur, de nouvelles fenêtres en bois à double vitrage, la plupart avec des croisillons extérieurs en plomb, ont été installées, ainsi qu'une chaudière à condensation au gaz naturel. Toutes les canalisations ont été remplacées et les salles de bains et l'intérieur ont été entièrement rénovés. Les sols sont composés de parquet, de carrelage et de linoléum. Un petit vide sanitaire sous la partie ouest de la maison fait office de buanderie. Les bâtiments sont disposés en triangle autour d'une cour intérieure. Cette cour, entièrement close, n'offre aucune intimité. La petite écurie et surtout la grange offrent aux nouveaux propriétaires un espace généreux pour leurs projets : un petit débarras, une salle polyvalente ou encore un emplacement pour camping-car. La cuisine équipée, le poêle à bois et le système de télévision par satellite sont inclus dans le prix de vente. La propriété sera livrée libre et la remise des clés peut avoir lieu rapidement.

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# Détails des commodités

- 2 Tageslichtbäder
- Einbauküche
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Überwiegend mit außen aufgesetzten Bleisprossen
- Erdgas-Brennwertheizung
- Wohnraum EG mit Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Gegensprechanlage mit einer Sprechstelle je Geschoss
- TV-SAT-Anlage
- Telefon- und Kabelanschluss im Wohnraum und DG
- Kabelanschluss in beiden Zimmern im Obergeschoss
- Kleiner Stall mit Dachterrasse
- Scheune
- Wasserbassin im Innenhof

**CODE DU BIEN: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Ortsrandlage von Haimbach, einem Stadtteil im Westen von Fulda der sich bis heute einen gewissen dörflichen Charakter bewahrt hat. Der Stadtteil liegt am Südhang des Schulzenbergs. Von dort hat man einen herrlichen weiten Blick auf die Stadt und auf das Panorama der Rhön. Haimbach wurde Im Jahre 852 n. Chr. erstmals urkundlich erwähnt. Der Stadtteil hat rund 2.200 Einwohner. Der öffentliche Personennahverkehr wird über mehrere Buslinien sichergestellt. Die nächste Bushaltstelle ist nur ca. 160 m entfernt. Haimbach verfügt über einen Kindergarten, eine Grundschule und ein Bürgerhaus. Des Weiteren über zwei Gaststätten, zwei Friseure, einen Lebensmittelmarkt, einen Hofladen, sowie eine Metzgerei- und eine Postfiliale. Alles was man sonst noch braucht, bekommt man in der Kernstadt, die mit dem Auto nur 10 Minuten entfernt ist. Zahlreiche Vereine bieten verschiedenste Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. 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: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# 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: 25226019 - 36041 Fulda / Haimbach**

# 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

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

www.von-poll.com