

Poppenhausen (Wasserkuppe)

VENDU : Maison individuelle dans la région du Rhön - Vivez là où les autres passent leurs vacances

CODE DU BIEN: 25226026



PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 638 m²

CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

- 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: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25226026
Surface habitable	ca. 128 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2

Prix d'achat	315.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Informations énergétiques

Chauffage	Chauffage de quartier
Certification énergétique valable jusqu'au	27.09.2026

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	239.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1951

CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La propriété



CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La propriété



CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La propriété



CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La propriété



CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La propriété



CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La propriété



CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La propriété



CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

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: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

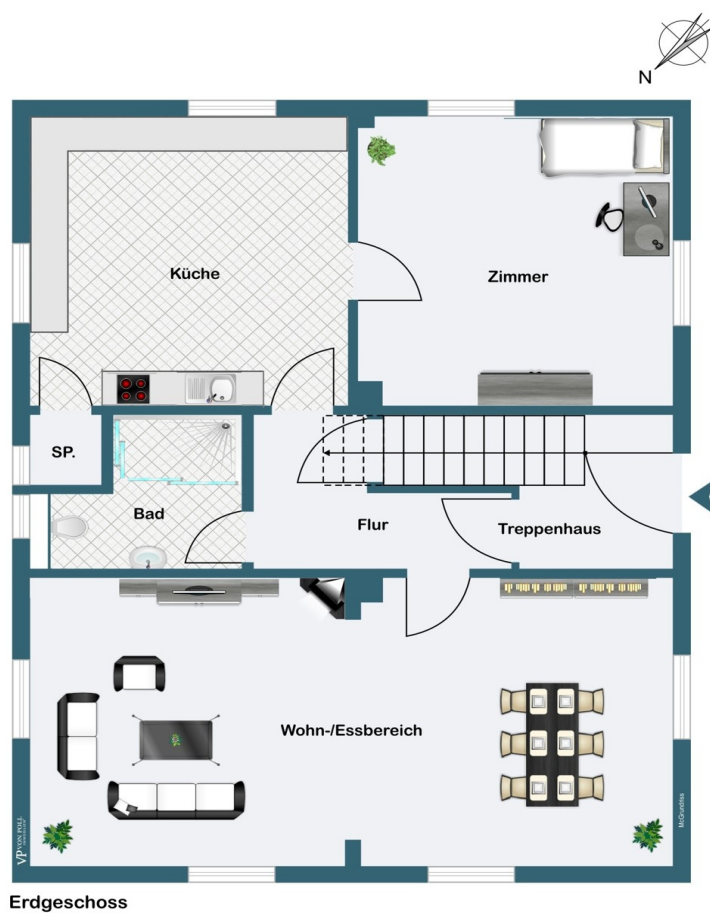
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

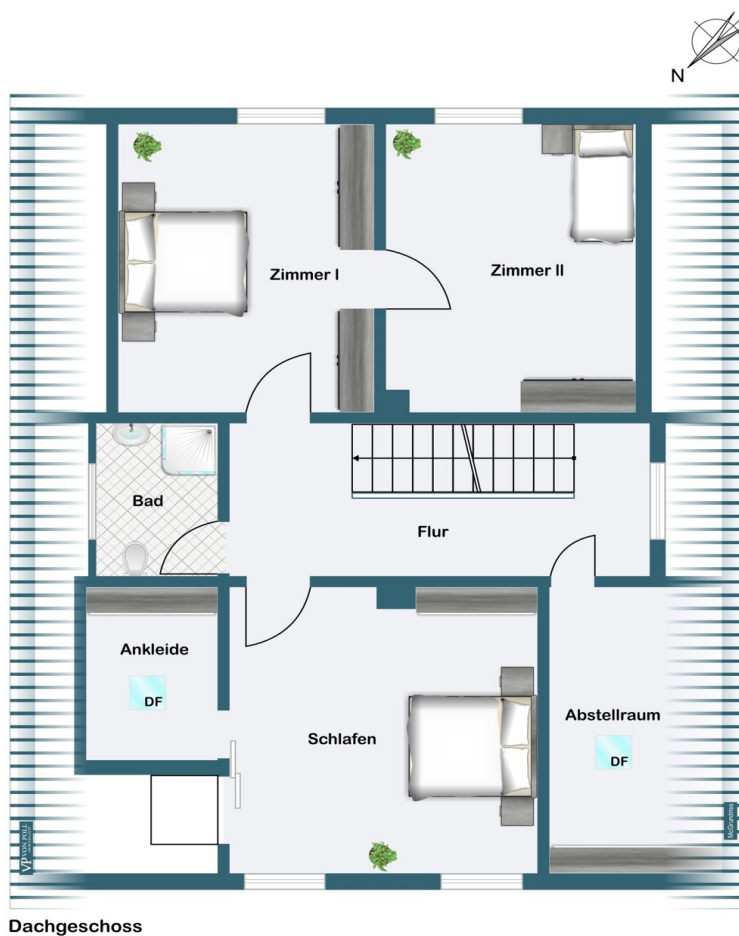
T.: 0661 - 48 04 359 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Plans d'étage





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: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Une première impression

Cette maison individuelle se situe sur un magnifique terrain d'environ 638 m², dans un quartier calme en périphérie de la ville. Construite en 1951, cette maison à la structure solide comprend un sous-sol complet. La surface habitable, répartie sur deux étages et composée de cinq pièces, totalise environ 128 m². Le rez-de-chaussée offre un séjour/salle à manger lumineux, une cuisine séparée avec un cellier pratique, ainsi qu'une pièce supplémentaire pouvant servir de chambre d'enfant, de bureau ou de chambre d'amis. On y trouve également une salle de bains moderne avec douche à l'italienne. À l'étage, une suite parentale avec dressing, deux autres chambres, une salle de bains avec douche et un débarras. Le sous-sol offre un vaste espace de rangement, une buanderie et un petit garage pouvant être aménagé en atelier, salle de loisirs ou pour ranger vélos ou motos. Les combles, récemment lambrissés, offrent un espace de rangement supplémentaire. Le jardin idyllique invite à la détente, et une terrasse en bois offre un espace confortable pour se détendre. Un abri de jardin complète ce bien. Certains éléments de la propriété ont été modernisés. Les fenêtres sont principalement des fenêtres en bois à double vitrage datant des années 1980. Trois d'entre elles ont été remplacées par des fenêtres en PVC à triple vitrage en 2022/23. L'intérieur a été rénové en 2017, avec la pose d'un revêtement de sol en vinyle intemporel. Toujours en 2017, le système de chauffage a été modernisé et la maison raccordée au réseau de chauffage urbain (alimenté par des copeaux de bois et une unité de production de biogaz). Depuis 2018, la coopérative énergétique de Poppenhausen assure le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. La propriété sera livrée libre et une occupation rapide est possible.

CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2026.

Endenergiebedarf beträgt 239.90 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

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