

## Petersberg

????????????? ?? ?????????????? ??? ?? ??????? ?? ??????????  
????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ?????????????? -  
????????????????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ??????????????????  
(WEG).

????????? ??????????: 25226012



???? ??????: 520.000 EUR • ?????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 742 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25226012 - 36100 Petersburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

?????? ??????: 25226012 - 36100 Petersburg

## ?? ??? ?????

?????? ????????	25226012	???? ?????	520.000 EUR
?????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	?????????	Käuferprovision beträgt
????? ?????	????????????? ????		3,57 % (inkl. MwSt.)
???????	6		des beurkundeten
?????????? ???	4	???????? ???????????	Kaufpreises
?????????		??????	
?????????	2	??????	??????, ????,
????? ???????????	1 x ??????????? ????		?????????????? ???????,
	?????????????, 2 x ??????		????????

?????? ??????: 25226012 - 36100 Petersburg

?????????? ????????

????????? ??????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???? ??????????	?????? ??????? ??????	??????????	
??????????	29.10.2034	?????? ??????	204.50 kWh/m²a
????????????????? ??????		??????????	G
???		?????????????? ??????????	
		???? ???????????	1962
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	



??????? ???????: 25226012 - 36100 Petersberg

?? ???????



??????? ???????? : 25226012 - 36100 Petersburg

?? ???????





??????? ???????? : 25226012 - 36100 Petersburg

?? ???????



??????? ???????? : 25226012 - 36100 Petersberg

?? ???????





??????? ?????????: 25226012 - 36100 Petersberg

?? ???????



??????? ?????????: 25226012 - 36100 Petersberg

?? ???????





??????? ?????????: 25226012 - 36100 Petersberg

?? ???????





??????? ???????: 25226012 - 36100 Petersberg

?? ???????



# 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

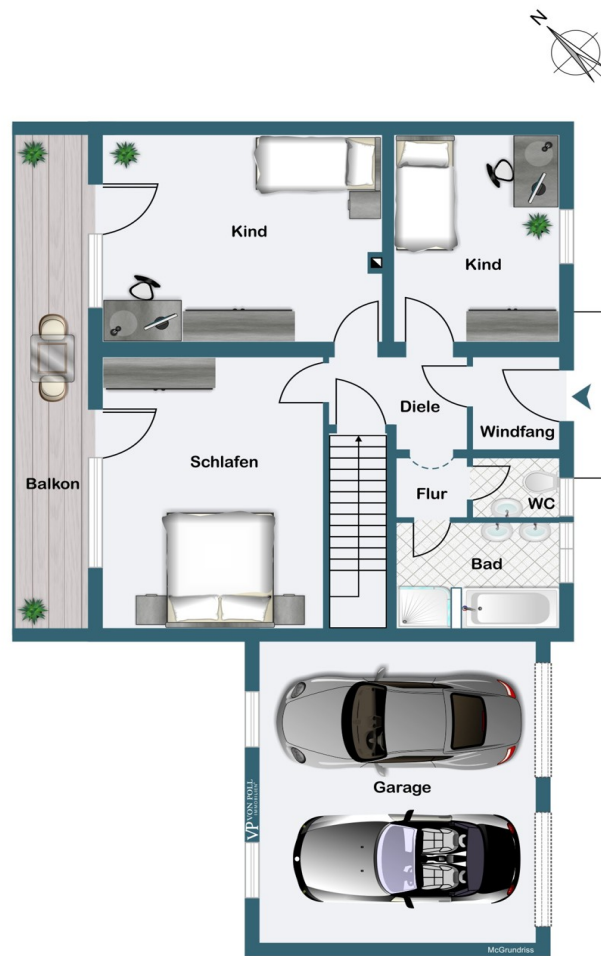
??????? ???????: 25226012 - 36100 Petersburg

?? ???????



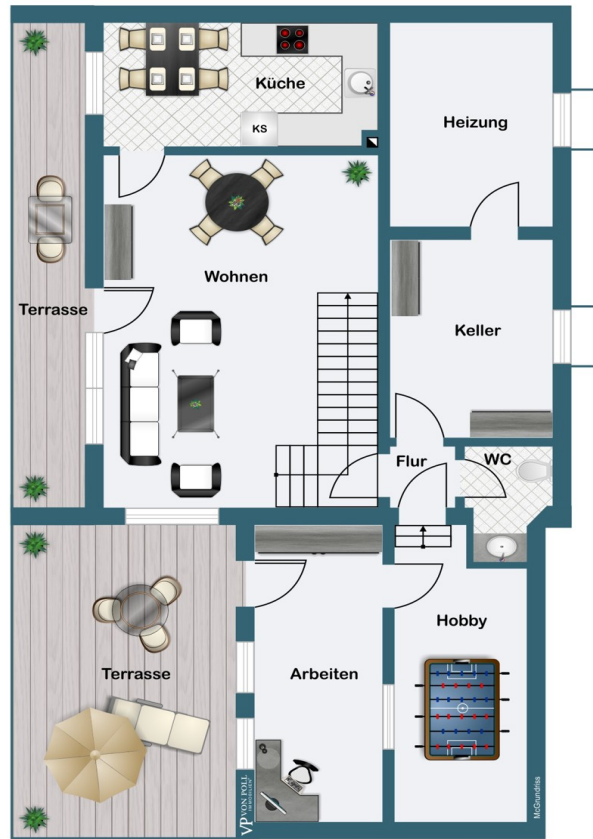
??????? ?????????: 25226012 - 36100 Petersberg

??????

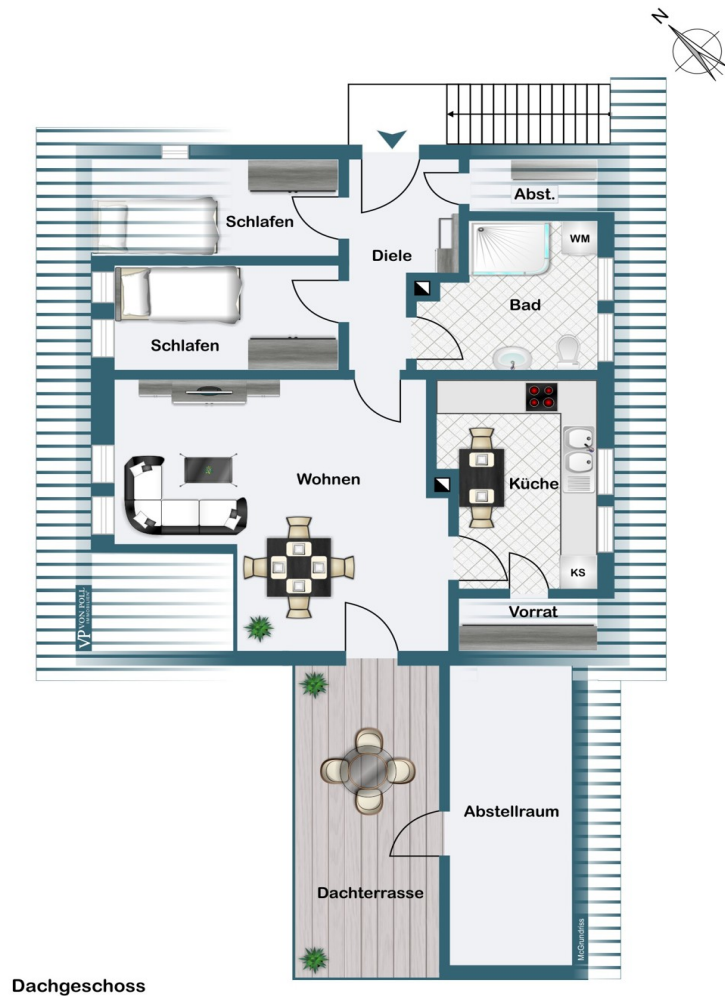


Erdgeschoss





Untergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ????????. ?? ?? ????? ???, ???  
???????? ?? ??????????? ?? ????????? ?? ????????????

??????? ???????: 25226012 - 36100 Petersburg

???    ?????    ?????????

[illegible]



??????? ?????????: 25226012 - 36100 Petersberg

??????????????? ??? ????????

Massivbauweise  
2 Wohnungen nach WEG geteilt  
2 Einbauküchen (UG aus 2018)  
2 Tageslichtbäder  
2 Gäste-WC's  
Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (aus 1996 oder später)  
Teilweise Sprossenfenster mit innenliegenden Sprossen  
Rollläden, manuell  
2 separate Erdgasheizungen (Brennwerttechnik aus 2019 im DG)  
Doppelgarage voll unterkellert  
Elektrische Sektionaltore aus 2017  
1 Außenstellplatz  
Rinnen und Fallrohre aus Kupfer  
TV-SAT-Anlage  
EG/UG:  
Fußbodenheizung im Untergeschoss  
1 Kaminofen  
Garten, Terrasse und Nordwest-Balkon  
DG:  
Bad mit bodengleicher Dusche und Fußboden-Zusatzheizung  
Dachterrasse

??????? ?????????: 25226012 - 36100 Petersberg

??? ??? ??? ?????????

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Kerngemeinde Petersberg unweit der Stadtgrenze zu Fulda und nahe zum Schulviertel. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 650 m entfernt, zum Schulviertel Fulda benötigen Sie ca. 10-15 Minuten zu Fuß. Der ICE-Bahnhof Fulda ist ca. 1,9 Kilometer oder 30 Minuten Fußweg entfernt, das Klinikum Fulda ca. 2 km oder 5 Minuten mit dem Auto. Das Propsteihaus erreichen Sie zu Fuß in rund 12 Minuten, ebenso zwei Kindergärten und eine Grundschule, zwei Bäckereifilialen, zwei Friseure und ein Blumengeschäft, zwei Bankfilialen sowie verschiedene gastronomische Einrichtungen, zwei Apotheken und mehrere Haus- und Facharztpraxen. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Gemeinde Petersberg grenzt unmittelbar an die nordöstliche Stadtgrenze von Fulda und hat rund 16.500 Einwohner. Die Gemeinde besteht aus 6 Ortsteilen. Petersberg liegt nahe zur Anschlussstelle Fulda-Mitte der A7. Durch das Gemeindegebiet verlaufen außerdem die B 27 und B 458. Der Frankfurter Flughafen ist rund eine Stunde Fahrzeit entfernt.

?????? ???????: 25226012 - 36100 Petersberg

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 204.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
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.



?????? ??????: 25226012 - 36100 Petersberg

?????????? ????????????

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ??????? ??????????? ??:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda  
Tel.: +49 661 - 48 04 359 0  
E-Mail: fulda@von-poll.com

???? ????????? ??????? ?? von Poll Immobilien GmbH

---

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