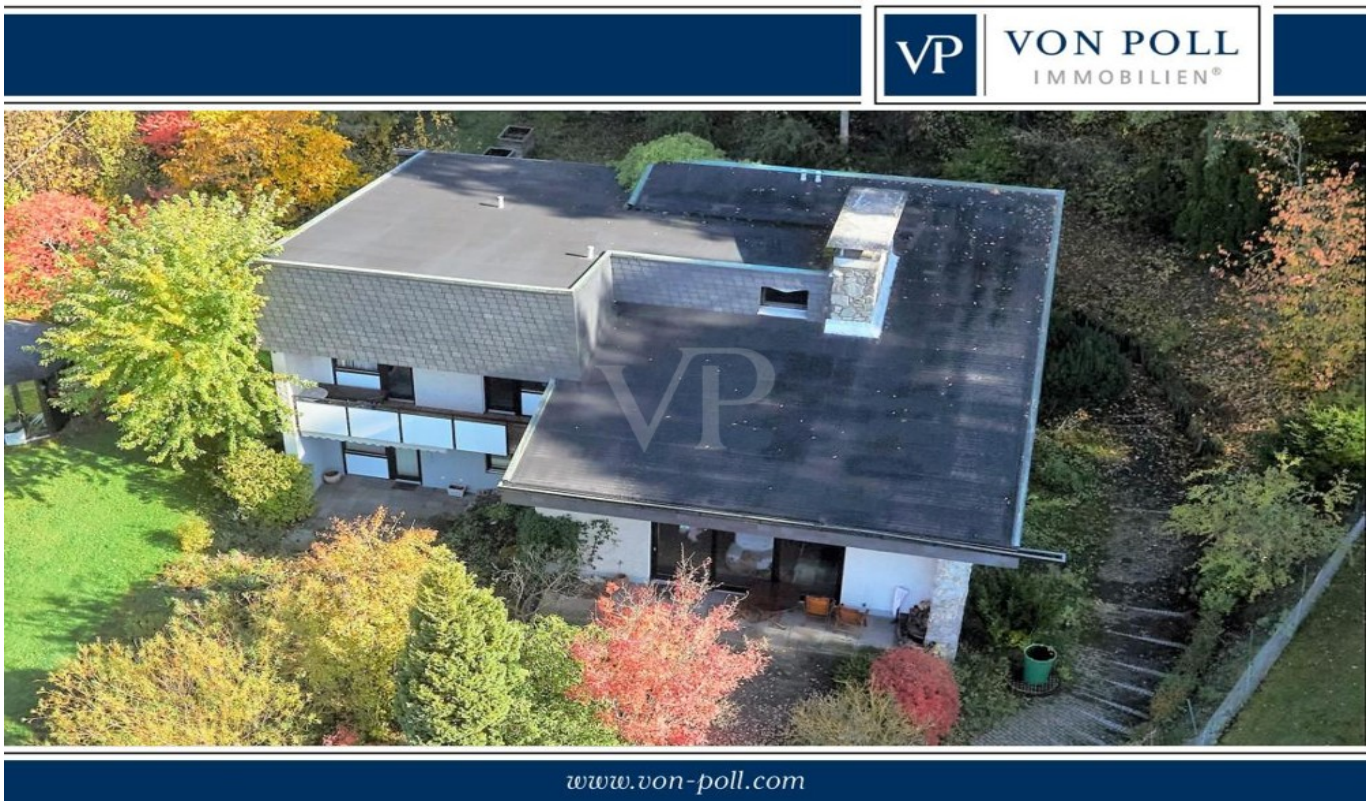
Fulda – Gläserzell

Individuelles Architektenhaus auf großem Grundstück mit Potenzial, Feldrandlage

??????? ????????: 22226034



???? ??????: 555.000 EUR • ?????????: ca. 224 m² • ???????: 9.5 • ?????? ???: 1.624 m²

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

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

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

?? ??? ?????

??????? ????????	22226034
?????????	ca. 224 m²
????? ??????	???????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	9.5
????????? ??? ????????	5
????????	2
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	555.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

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

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	123.40 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	11.10.2032	????????? ??????????? ????????	D

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

?? ???????

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

?? ???????

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

?? ???????

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

?? ???????

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

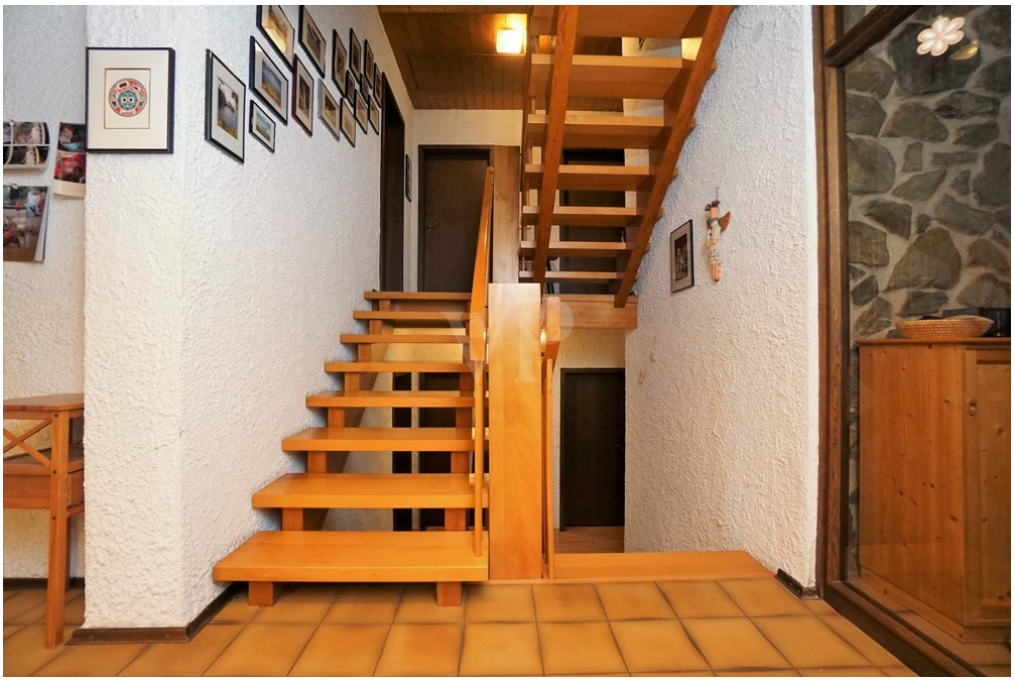
?? ???????

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

?? ???????

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

?? ???????



??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

?? ???????

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Fulda
Höchstnote für
von Poll Immobilien
IM TEST: 3.169 Makler
GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

?? ???????

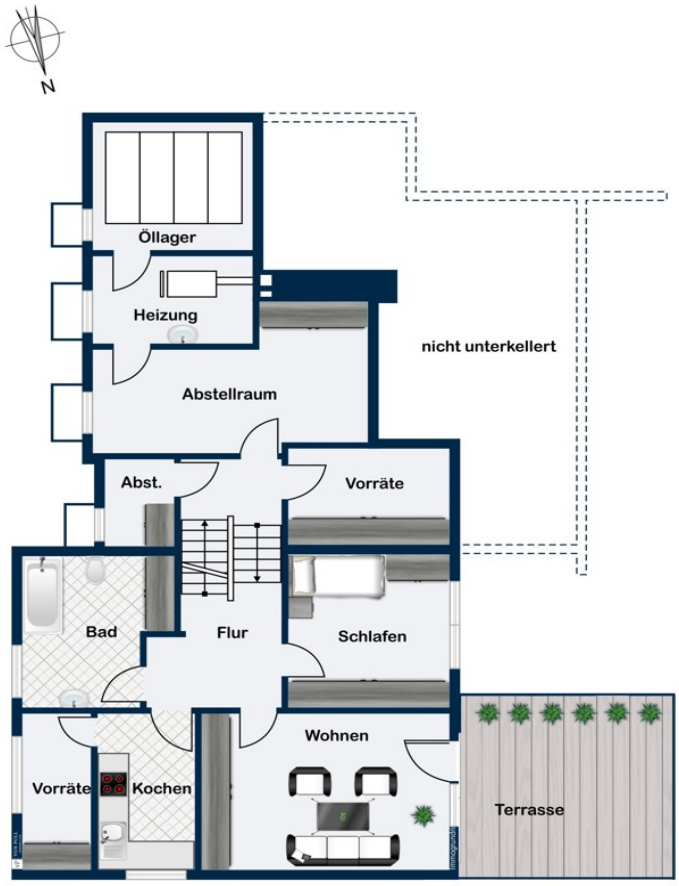
BELLEVUE
Best Property Agents
2024

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

??????

Erdgeschoss

Dachgeschoss



Untergeschoss

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

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

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

Das großzügige Einfamilienhaus wurde 1976 von einem Architekten für seine Familie errichtet. Es steht auf einem ca. 1.624 m² großen Grundstück in ruhiger Feldrandlage, ist massiv gebaut und teilunterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 224 m². Die Immobilie hatte zur Bauzeit eine gehobene Ausstattung die heute noch klar erkennbar und zum Teil sehr gut erhalten ist. Durch die Split-Level-Bauweise verfügt das Gebäude über 6 Ebenen (4 Wohnebenen, Dachboden und Teilkeller). Über den Windfang erreichen Sie den repräsentativen Wohn-/Essbereich mit Lese- und Arbeitsecke sowie Zugang zur West-Terrasse. Der Mittelpunkt des Hauses beeindruckt durch Raumhöhen zwischen 2,75 und 4,70 m, Sichtmauerwerk aus Naturstein, große bodentiefe Fenster, eine aufwändige Kaminanlage (derzeit stillgelegt) sowie eine offene Balkenlage an der Decke. Auf dieser Ebene befinden sich noch die Küche, ein Hausarbeitsraum sowie das Gäste-WC. Über 8 Stufen nach oben gelangen Sie in den privaten Bereich mit Eltern-Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern und einem Tageslichtbad. Aus dem Eltern-Schlafzimmer sowie einem der Kinderzimmer gelangen Sie auf den West-Balkon. Weitere 8 Stufen höher befinden sich unter dem Pultdach noch eine Empore sowie ein Gästezimmer. Vom Wohn-/Essbereich nach unten gelangen Sie auf eine zweite Wohnebene mit Wohnraum, Schlafzimmer, Küche, Vorratsraum und Tageslichtbad. Vom Wohnraum haben Sie Zugang zu einer kleinen Terrasse. Diese Ebene hat den Charakter einer Einliegerwohnung, ist jedoch nicht abgeschlossen. Auf der Kellerebene finden Sie drei Abstellräume, Heizraum und Öllager. Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage. Das Grundstück bietet nicht alltägliches Potenzial: Es weist laut Bebauungsplan neben dem Bestandsgebäude noch ein großes, freies Baufenster auf, welches Ausbaureserven bis hin zur Errichtung eines zweiten Wohnhauses möglich erscheinen lässt. Diesbezügliche Überlegungen bedürfen der Abstimmung mit den Behörden. Die Öl-Zentralheizung mit Brennwerttechnik wurde 2013 modernisiert, die Dachhaut wurde 2012 ca. zur Hälfte erneuert. Im Übrigen entspricht die Ausstattung und Anlagentechnik dem Baujahr. Die Immobilie muss von den neuen Eigentümern nach deren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen modernisiert werden. Interessenten sollten eine Erneuerung der Bäder und der Fenster einplanen. Das Anwesen bietet Ihnen viele Optionen: Wohnen für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Immobilie wird frei übergeben.

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

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

Raumhöhe Essdiele 2,75 m
Raumhöhe Wohnen bis 4,70 m
Holzfenster mit Isolierverglasung
Böden mit Fliesen, Laminat, Teppichboden, PVC
Große, aufwändige Kaminanlage (derzeit stillgelegt)
2 Tageslichtbäder
Gäste-WC
Öl-Brennwertheizung aus 2013
Gegensprechanlage
West-Terrasse + Balkon
Doppelgarage, massiv
Schnelles Internet

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

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

Die Immobilie liegt im Stadtteil Gläserzell. Die nächste Stadtbus-Haltestelle ist ca. 650 m entfernt. Bis in die Fuldaer Innenstadt mit allen Ärzten, Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sind es ca. 4,5 km oder rd. 10 Minuten mit dem Auto. In Gläserzell finden Sie eine Grundschule (Katharinenschule Gläserzell), einen Kindergarten, ein Bürgerhaus und ein reges Vereinsleben. Fulda mit seinen rd. 70.000 Einwohnern hat eine über 1.250-jährige Geschichte und eines der größten geschlossenen Barockviertel Deutschlands. Stadt und Landkreis sind zentral in Deutschland und Europa gelegen. Die Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend: A 7, A 66 und ICE-Knotenpunkt. Der Frankfurter Flughafen liegt nur rd. eine Stunde Fahrzeit entfernt.

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 123.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

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

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

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37 Fulda
E-Mail: fulda@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com