

Fulda

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

????????? ??????????: 25226027



???? ??????: 410.000 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 658 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25226027 - 36037 Fulda

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

?????? ????????: 25226027 - 36037 Fulda

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

???????	25226027
???????	ca. 145 m <sup>2</sup>
???????	8
????????? ???	7
???????	3
????? ??????????	1 x ??????

???? ???	410.000 EUR
?????	???????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????	???????, ?????????????? ???????, ????????

?????? ?????: 25226027 - 36037 Fulda

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

???? ??????????	?????
???????????	15.07.2035
????????????? ??????	
???	

?????????????????	BEDARF
?????????	
????? ????????	320.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	H
???? ????????????	1964
????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

?????? ?????: 25226027 - 36037 Fulda

?? ???????



???????? ?????: 25226027 - 36037 Fulda

?? ???????



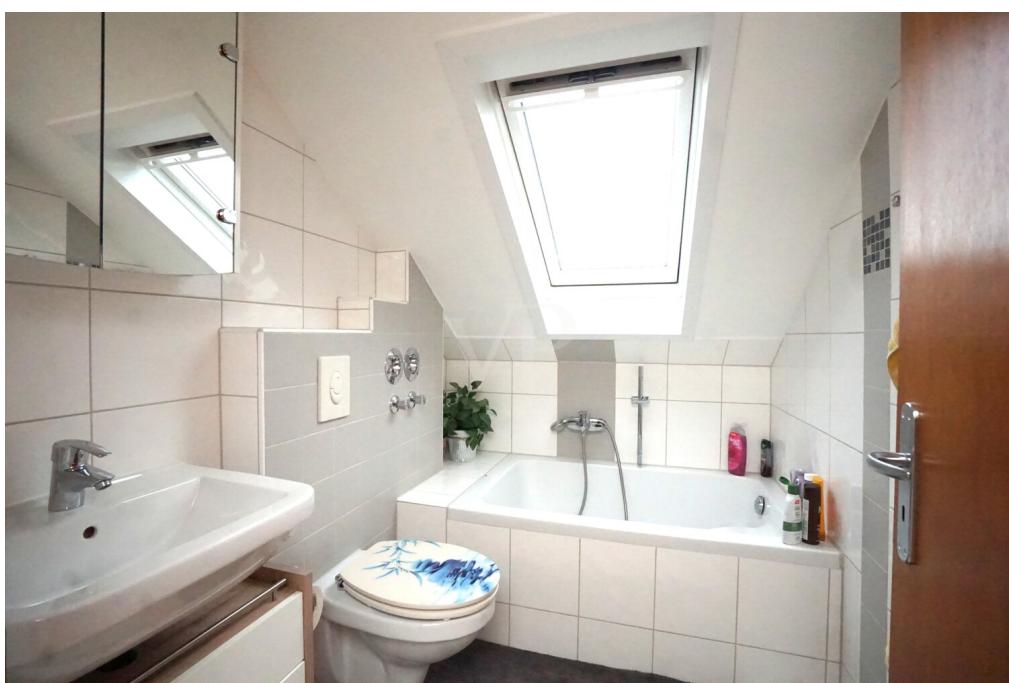
?????? ????????: 25226027 - 36037 Fulda

?? ???????



?????? ?????: 25226027 - 36037 Fulda

?? ???????



?????? ????????: 25226027 - 36037 Fulda

?? ???????



???????? ?????: 25226027 - 36037 Fulda

?? ???????



?????? ??????: 25226027 - 36037 Fulda

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

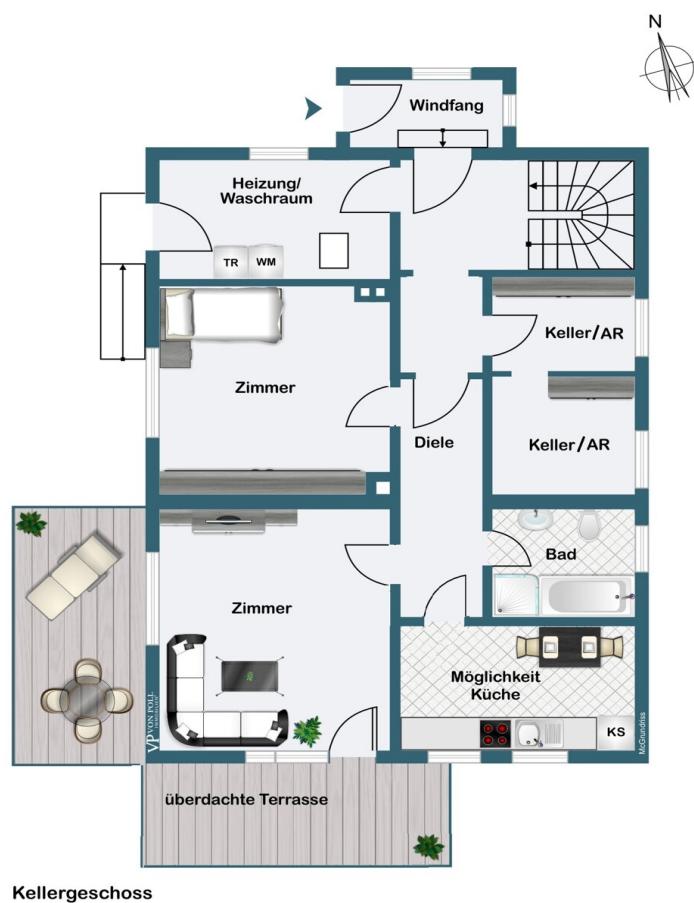
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

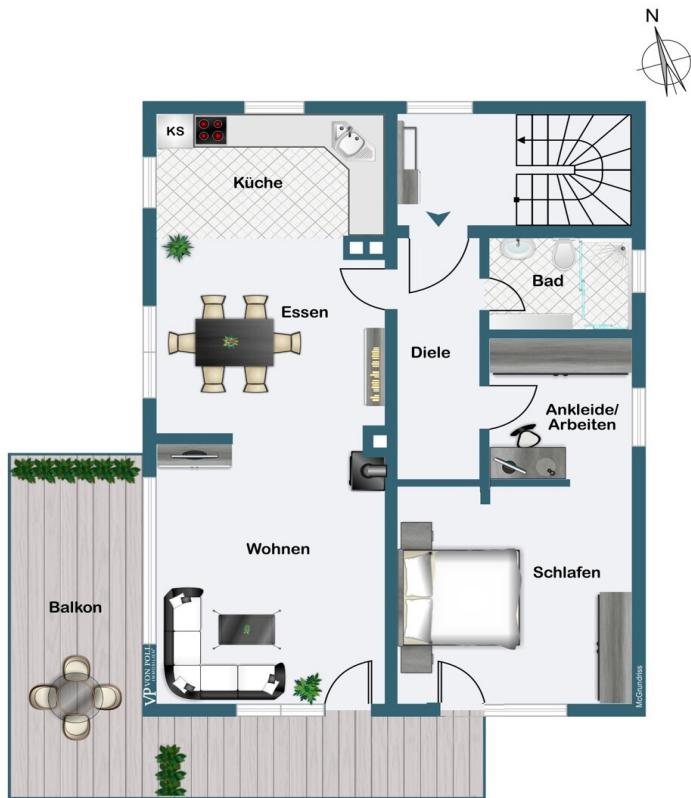
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

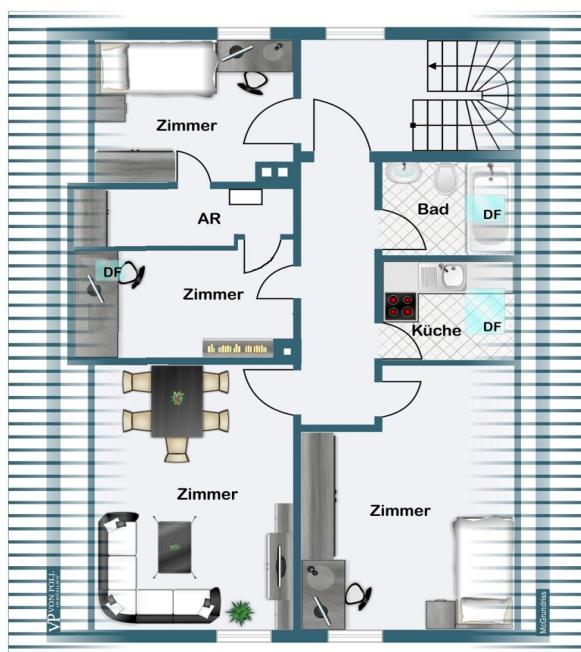
???????? ?????: 25226027 - 36037 Fulda

??????



Kellergeschoss





Dachgeschoß

???? ? ?????? ?? ????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ?????? ?? ?? ?? ?? ??, ??  
????????? ?? ?????????? ?? ??????? ?? ?????????? ?? ??????????? ?? ???????????

?????? ??????: 25226027 - 36037 Fulda

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

????? ? ?????????? ?????????????? 8 ?????????? ?????????? ?? 1964 ?? ?????????? ?????????? 658 ?.?. ????  
????? ??????? ??????? ??? ??????. ?????? ??????? ???????????, ??????? ??? ??????? ??? ???. ????  
???????. ? ?????????????? ?????? ??????? ??? ??????? ??? ???. ?????? ?????? ?????? ?????? 145 ?.?,  
??? ??????? 51,5 ?.?. ??? ?????, ? ?????? ?????? ?????? ??????????? ??????? ?? ?? ???????  
????????? ??? ?????? ?????? ??????? ?? ?????????? ????????????. ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ?? ??????? 196,5 ?.?. ??? ??????? ??????????????? ??? ??????? ?????? ??? ?? ???????????  
????? ??? ??????? ??? ??? ??????????? ??????? ?????????? ??? ??????. ?? ??????????, ? ?????  
????????? ??? ??????? ?????? ?????? ?????? 34,5 ?.?. ??????, ??? ??????? ?????????? ??? ???????, ??  
??? ?? ??????? ??? ???????, ??????? ???????, ??? ?????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ?????? ??? ???  
?????? ?? ??? ??????????? ????????. ?? ???????, ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????/???????. ?  
????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ???????  
?????/?????????. ??? ???, ?????? ??????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?? ???????????  
?????????????. ? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??????????. ? ??????? ?????? ?????????? ???  
???????????. ??????, ?? ?????? ??? ?????? ?????????? ? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ? ???  
????????? ??? ??? ?????? ?? ?????? ??????? ??????. ? ?????? ?????????? ??????? ?????? ??? ???????  
?? ?????????????? ?? ???????, ?????? ???????, ?????? ?????????? ? ?????? ?????????? ? ??????.  
????? ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ??????? ??????. ? ?????? ?????????? ??????? ?????? ??? ??????  
????? ?????? ?????? ??????? ?????? ?????? ?????????????? ?? 2003. ? ?????? ?????????? ?? ??? ???  
?? ?????? ?????? ?????? ?? ?????? ?????????????? ?? 2022 (???????) ??? ?? 2020 (???????). ??  
????? ?????? ?????????? ?? ??? ?? ?????? ?????????? ?? 2016. ??? ?????? ?????????????? ??? ?? 1986.  
????? ?????? ?????? PVC ?? ?????? ?????, ????????. ??? ?????? ??? ?????? ??????????, ?????? ??? ???  
?????????, ??????????? ?????? ?????? ?????? ??????. ?? ??? ?????????????? ??????  
????????????? ??? ?????? ?????? ??????. ?? 2022, ? ???, ? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ?? ??? ??  
????????????? ?? ????. ?? ??? ?????????? ??????? ??? ???????, ?? ?????? ?????? ? ?????????? ???  
????????? ??? ??? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????? ??? ? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???  
????? ??????? ??? ??????? ?? ??? ?????? ??????. ?? ??????? ?? ?????????? ??? ?? ??? ? ?????? ??? ??  
????? ?? ?????????????? ??? ??? 2025.

?????? ?????: 25226027 - 36037 Fulda

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

- Massivhaus
- 3 Tageslichtbäder
- Kunststofffenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung (überwiegend)
- Rollläden
- Hochwertiges Echtholz-Parkett im EG
- Gas-Zentralheizung aus 2003 + separate Gastherme im DG
- Kaminofen
- 2 Einbauküchen
- Südwest-Balkon
- Überdachte Südwest-Terrasse
- Gartenhütte
- Aufstellpool
- Garage

?????? ??????: 25226027 - 36037 Fulda

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

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Fuldaer Schulviertel und unweit der Stadtgrenze zu Petersberg. Die nächste Bushaltstelle ist nur ca. 150 m entfernt, der nächste Kindergarten ca. 350 m sowie die nächste Grundschule ca. 300 m. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten einen Lebensmitteldiscounter, eine Bäckereifiliale mit Café, eine Apotheke, eine Bankfiliale, ein Friseur sowie eine Haus- und eine Zahnarztpraxis. Mit dem Auto erreichen Sie in jeweils 5-7 Minuten den ICE-Bahnhof und die Innenstadt von Fulda, die Einkaufszentren Emaillierwerk oder die Alte Ziegelei in Petersberg, das Sportbad Ziehers oder das Schwimmbad Waidesgrund. Zum Naherholungsgebiet Rauschenberg benötigen Sie zu Fuß knapp 30 Minuten. 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.

???????? ?????: 25226027 - 36037 Fulda

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 320.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

?????? ?????: **25226027 - 36037 Fulda**

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

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

Jürgen Schmitt

---

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

???? ??????? ????: *Poll Immobilien GmbH*

---

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