

**Fulda**

# Tágas, különálló ház egy keresett lakóövezetben, az iskolanegyed közelében

**VP azonosító: 25226027**



**VÉTELÁR: 410.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 658 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda**

## Áttekintés

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| VP azonosító             | 25226027               |
| Hasznos lakótér          | ca. 145 m <sup>2</sup> |
| Szobák                   | 8                      |
| Hálósobák                | 7                      |
| Fürdőszobák              | 3                      |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Garázs             |

|               |                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár       | 410.000 EUR                                                                           |
| Ház           | Családi ház                                                                           |
| Jutalék       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Felszereltség | Terasz, Beépített<br>konyha, Erkély                                                   |

**VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda**

## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás                                        | Gáz        |
|------------------------------------------------------|------------|
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 15.07.2035 |

| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Teljes energiaigény                                              | 320.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1964                       |

**VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda

## Az ingatlan



VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda

## Az ingatlan



VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

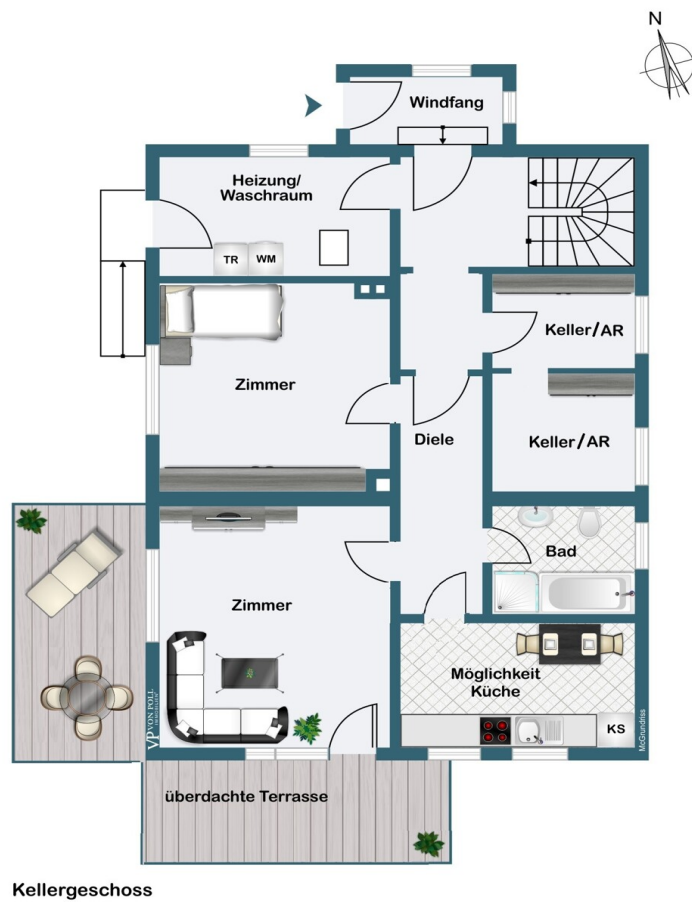
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

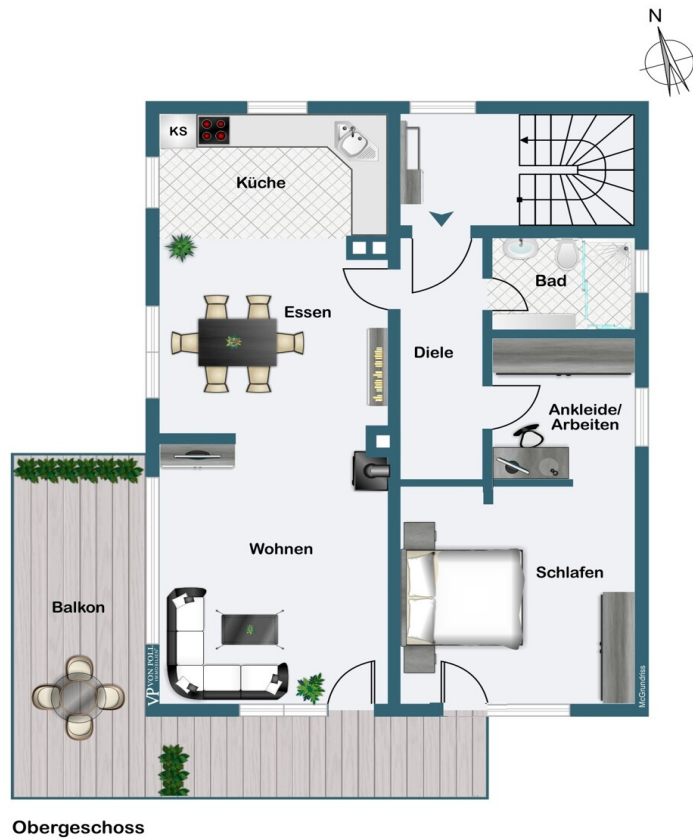
T.: 0661 - 48 04 359 0

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

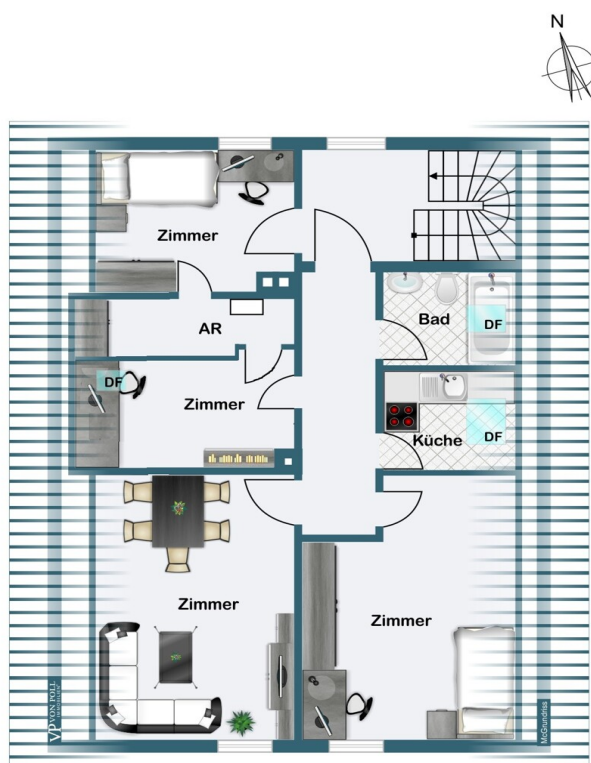
VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda

## Alaprajzok





Obergeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda**

## Az első benyomás

Ez a különálló, 8 szobás családi ház 1964-ben épült egy körülbelül 658 m<sup>2</sup>-es telken, a Fulda iskolakörzet közelében. Masszív szerkezetu, két teljes emeletes, és nincs pince. A földszinten és az első emeleten megengedett lakóterület körülbelül 145 m<sup>2</sup>, plusz körülbelül 51,5 m<sup>2</sup> a tetőtérben, amely lakhatási színvonalon van berendezve, de nem engedélyezett különálló lakásként. Így a teljes lakóterület körülbelül 196,5 m<sup>2</sup>. Az épület egyedi jellemzője, hogy az épületgépészet és két hagyományos tárolóhelyiség a földszinten található. Ennek eredményeként a földszinten található lakóterület mindössze körülbelül 34,5 m<sup>2</sup>. A földszinten található még két szoba, az egyikből a tágas, fedett teraszra nyílik kijárat, egy kádás és zuhanyzós fürdőszoba, valamint egy konyha csatlakozásaival ellátott szoba. A háztartási helyiség mosókonyhaként és szárítóként is szolgál. Innen egy sík rámpa vezet a kertbe/teraszra. Az első emeleti folakás szíve a világos és tágas nappali/étkező. Innen juthatunk ki a napsütötte, délnyugati fekvésű erkélyre. A fatüzelésű kályha hangulatos hangulatot teremt. A nyitott konyha az étkezőhöz csatlakozik. Ezen a szinten található még a fő hálósoba gardróbbal vagy dolgozószarokkal, valamint egy fürdőszoba nagyméretű, beépített zuhanyzóval. A tetőtérben négy szoba található, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. Van egy fürdőszoba káddal és egy különálló konyha is. A kertben egy kerti fészer és egy kerek, föld feletti medence található. Egy masszív építésű, egyállásos garázs is tartozik hozzá. A gáz központi fűtési rendszert 2003-ban cserélték. A tetőtérét saját, egyedi gázkazán fűti. A fürdőszobákat 2022-ben (földszint) és 2020-ban (padlás) újították fel. Az ablakokat nagyrészt 2016-ban cserélték; csak három származik 1986-ból. Ezek dupla üvegezésű, hőszigetelt PVC ablakok. A nappaliban, az étkezőben és a hálósobában kiváló minőségű keményfa parketta található. A két beépített konyha benne van az vételárban. 2022-ben felújították az udvart, a bejáratot és a ház körüli utat. Felülvizsgálat és jóváhagyás függvényében lehetőség van a háztartási és tárolóhelyiségek tetőtérbe helyezésére, és egy az emelettel azonos méretű lakás kialakítására a földszinten. Az ingatlan üresen kerül átadásra, a beköltözés 2025 végén történhet.

**VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda**

## Minden a helyszínról

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 Fahrtzeit entfernt.

**VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 320.70 kwh/(m²\*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 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.

**VP azonosító: 25226027 - 36037 Fulda**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Jürgen Schmitt**

---

**Karlstraße 37, 36037 Fulda**

**Tel.: +49 661 - 48 04 359 0**

**E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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