

Poppenhausen (Wasserkuppe)

ELADVA: Különálló családi ház a Rhön régióban - Lakjon ott, ahol mások nyaralnak

VP azonosító: 25226026



VÉTELÁR: 315.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 128 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 638 m²

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Áttekintés

VP azonosító	25226026	Vételár	315.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 128 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálószobák	4		
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.09.2026	Teljes energiaigény	239.90 kWh/m ² a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1951

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Az ingatlan



VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Az ingatlan



VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Az ingatlan



VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Az ingatlan



VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Az ingatlan



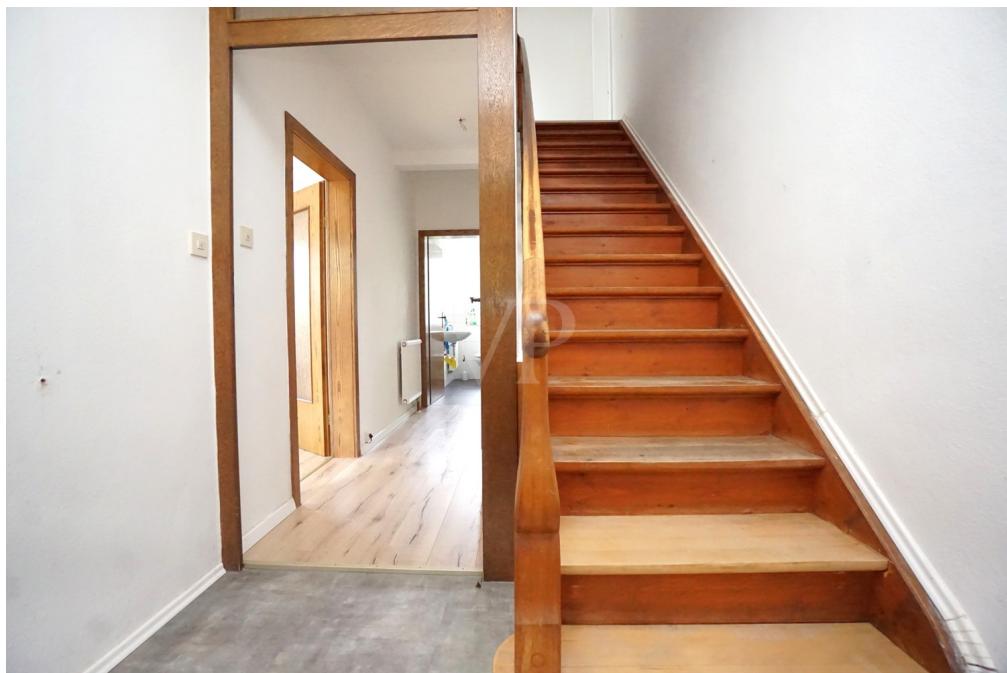
VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Az ingatlan



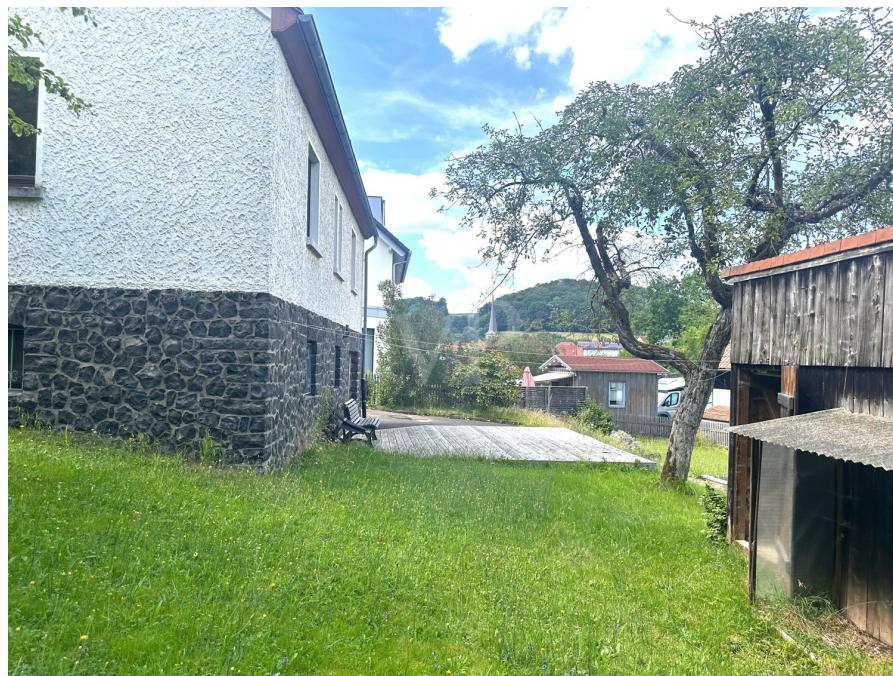
VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Az ingatlan



VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Az ingatlan



Capital

MAKER-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

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

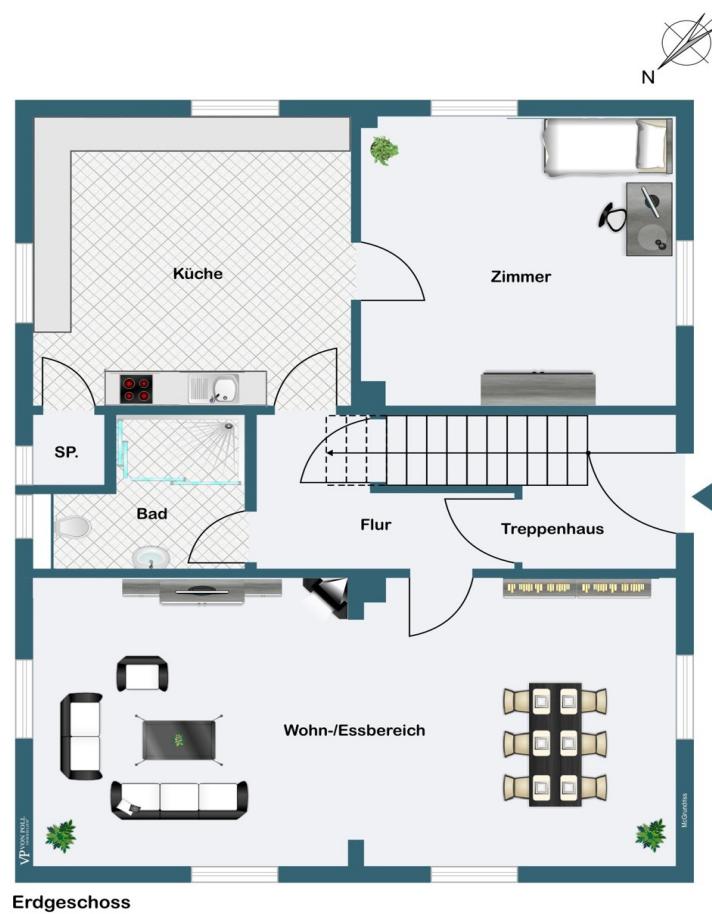
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

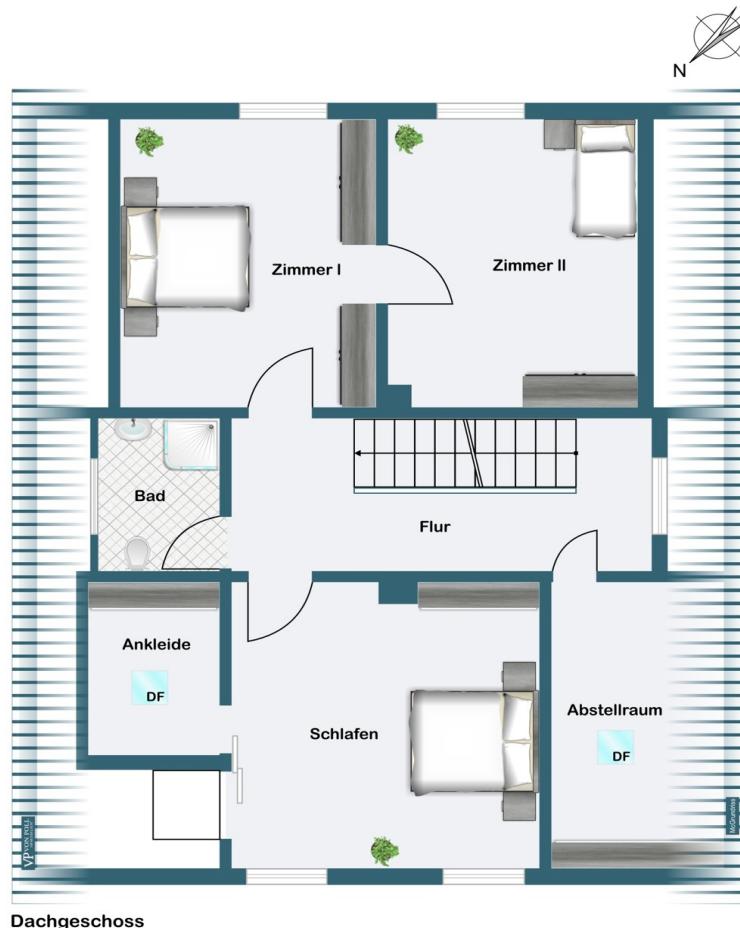
T.: 0661 - 48 04 359 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Az elso benyomás

Ez a különálló családi ház egy gyönyörű, körülbelül 638 m²-es telken fekszik, csendes helyen, a város szélén. Az 1951-ben épült, masszív szerkezethez teljes pince tartozik. A földszinten és az emeleten elterülo, öt szobából álló lakótér összesen körülbelül 128 m². A földszinten egy világos nappali és étkezo, egy különálló konyha praktikus kamrával, valamint egy további szoba található, amely gyerekszobaként, irodáként vagy vendégszobaként is alkalmas. Van egy modern fürdoszoba is zuhanyzóval. Az emeleten egy hálószoba gardróbszobával, további két hálószoba, egy zuhanyzós fürdoszoba és egy tárolóhelyiségek található. Az alagsorban boséges tárolóhely, mosókonyha és egy kis garázs található, amely muhelyként, hobbiszobaként, vagy kerékpárok vagy motorkerékpárok tárolására is használható. A padlás további tárolóhelyet biztosít, és néhány évvel ezelőtt faburkolatot kapott. Az idilli kert hívogat idotöltésre, a fa terasz pedig kényelmes ülohelyeket kínál. Egy kerti fészer is tartozik hozzá. Az ingatlan néhány jellemzőjét felújították. Az ablakok túlnyomórészt dupla üvegezésű fa ablakok az 1980-as évekből. Három ablakot cseréltek tripla üvegezésű PVC ablakokra 2022/23-ban. A belső teret 2017-ben újították fel, és idotálló vinil padlóburkolatot szereltek fel. Szintén 2017-ben korszerűsítették a futési rendszert, és a házat rácsatlakoztatták a távfutési hálózatra (faaprítékkal és biogázeromuvvel működtetve). 2018 óta a Poppenhausen Energia Szövetkezet biztosítja a ház futését és melegvíz-ellátását. Az ingatlan üresen kerül átadásra, a beköltözés rövid idon belül megoldható.

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Minden a helyszínrol

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 Skilanglauf 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.

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com