

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 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 638 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

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

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Áttekintés

VP azonosító	25226026
Hasznos lakótér	ca. 128 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2

Vételár	315.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Távfűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.09.2026	Teljes energiaigény	239.90 kWh/m²a
		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)

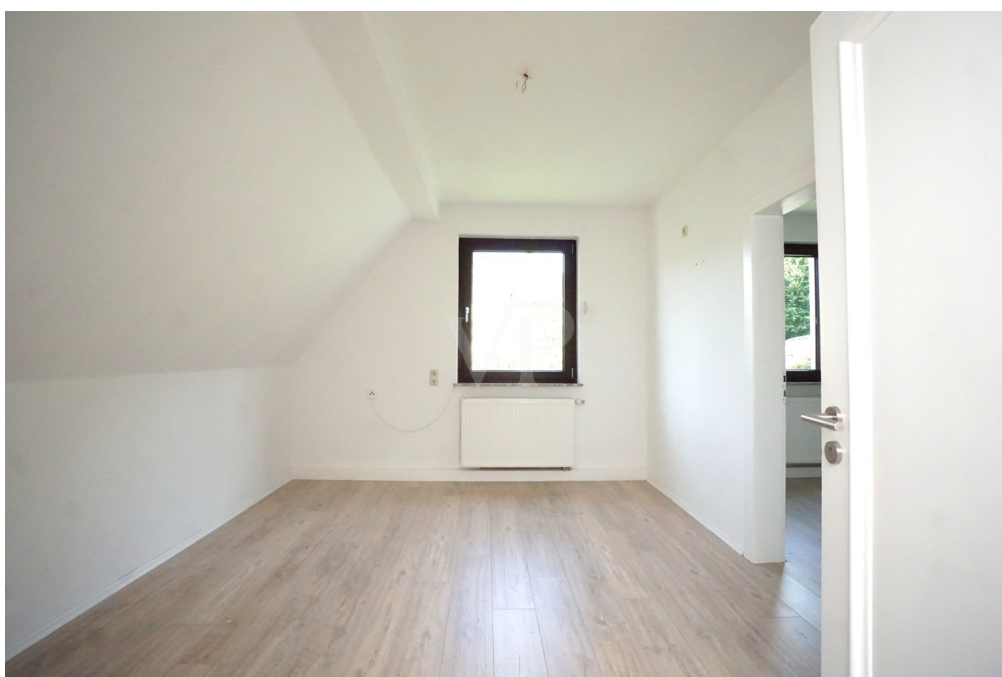
## Az ingatlan





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



**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

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.

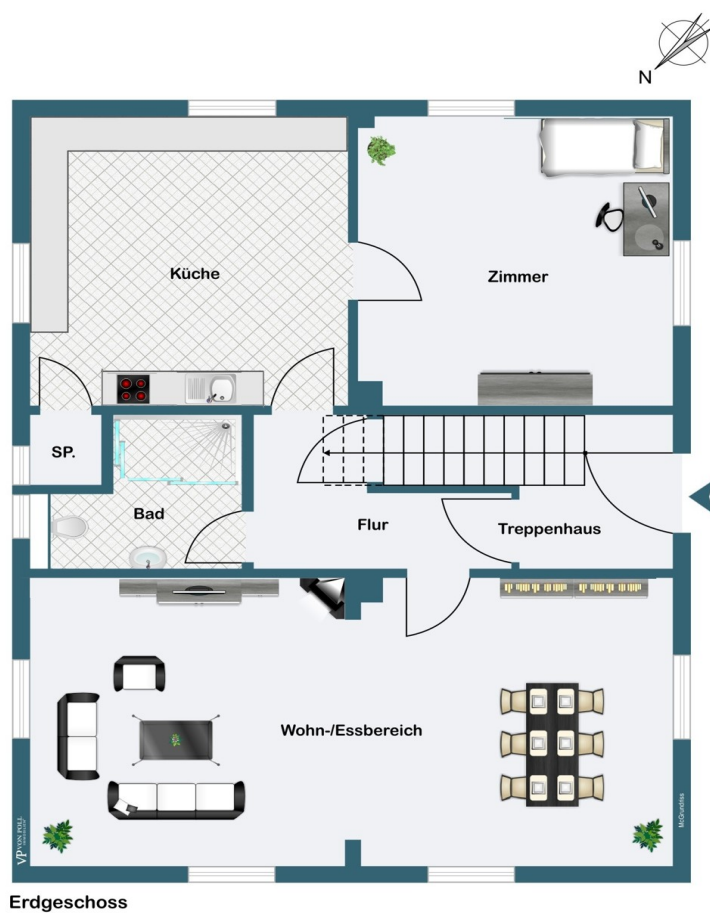
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

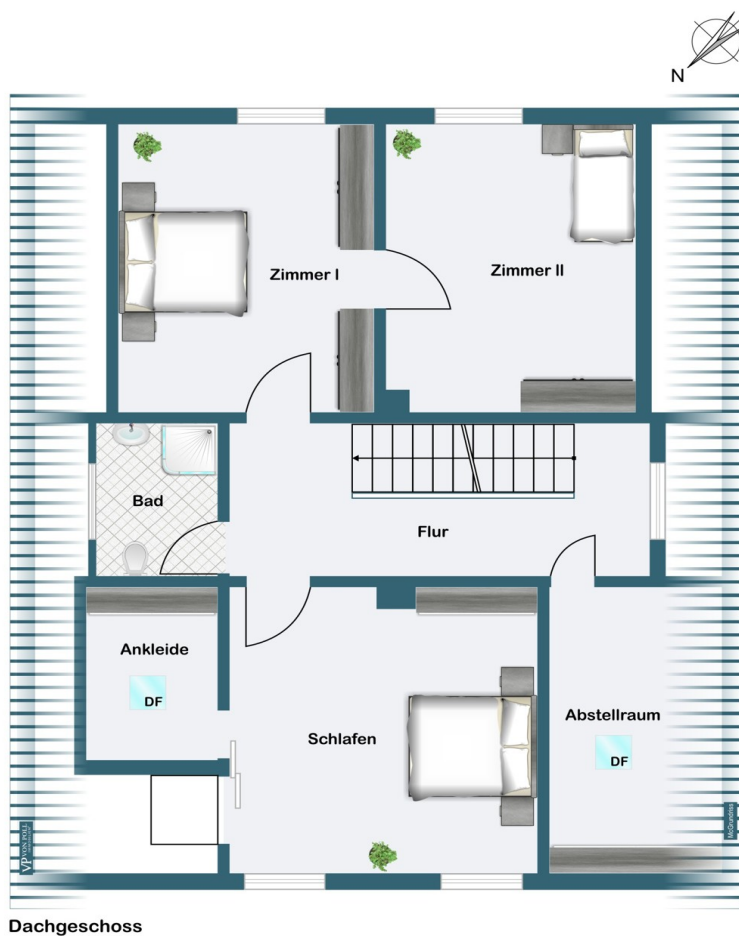
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Alaprajzok







Dachgeschoss

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 első benyomás

Ez a különálló családi ház egy gyönyörű, körülbelül 638 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, csendes helyen, a város szélén. Az 1951-ben épült, masszív szerkezethez teljes pince tartozik. A földszinten és az emeleten elterülő, öt szobából álló lakótér összesen körülbelül 128 m<sup>2</sup>. A földszinten egy világos nappali és étkező, egy különálló konyha praktikus kamrával, valamint egy további szoba található, amely gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként is alkalmas. Van egy modern fürdőszoba is zuhanyzóval. Az emeleten egy hálószoba gardróboszával, további két hálószoba, egy zuhanyzós fürdőszoba és egy tárolóhelyiség található. Az alagsorban bőséges 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 időtöltésre, a fa terasz pedig kényelmes ülohelyeket kínál. Egy kerti fészker 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 időálló vinil padlóburkolatot szereltek fel. Szintén 2017-ben korszerűsítették a fűtési rendszert, és a házat rácsatlakoztatták a távfűtési hálózatra (faaprítékkal és biogázermuvel működtetve). 2018 óta a Poppenhausen Energia Szövetkezet biztosítja a ház fűtését és melegvíz-ellátását. Az ingatlan üresen kerül átadásra, a beköltözés rövid időn 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 helyszínról

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 Ski-Langlauf 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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.9.2026.

Endenergiebedarf beträgt 239.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](mailto:fulda@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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