

**Fulda**

## **Ampia casa indipendente in una ricercata zona residenziale vicino al distretto scolastico**

**Codice oggetto: 25226027**



**PREZZO D'ACQUISTO: 410.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25226027	Prezzo d'acquisto	410.000 EUR
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	7		
Bagni	3		
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

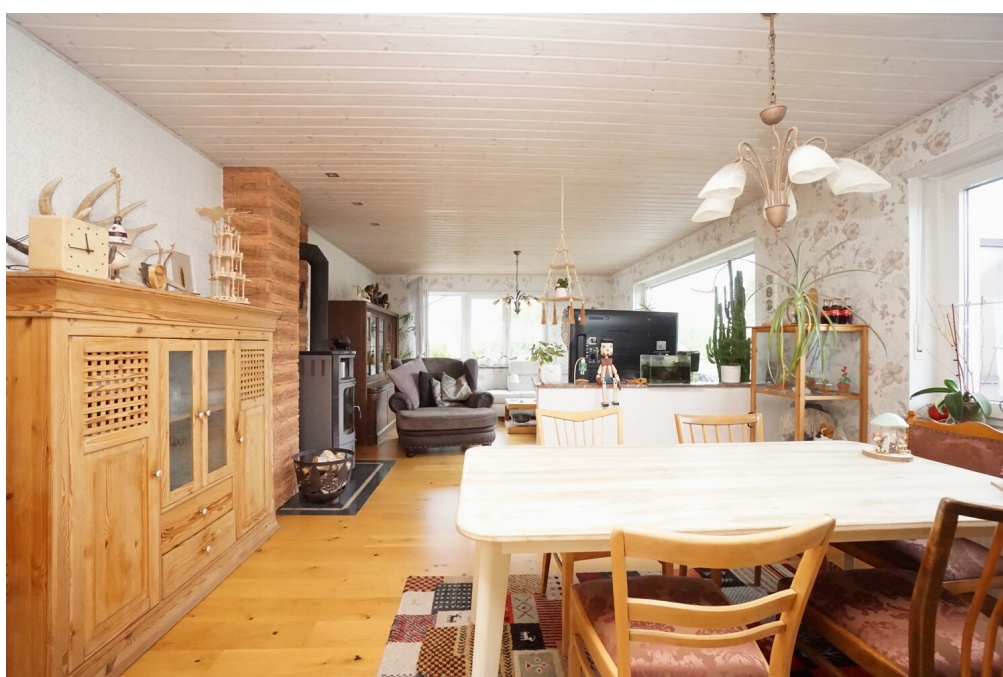
Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>15.07.2035</b>	Consumo energetico	<b>320.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1964</b>

Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda

## La proprietà



Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda

## La proprietà



Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda

## La proprietà



Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda

## La proprietà



Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda

## La proprietà



Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda

## La proprietà



Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

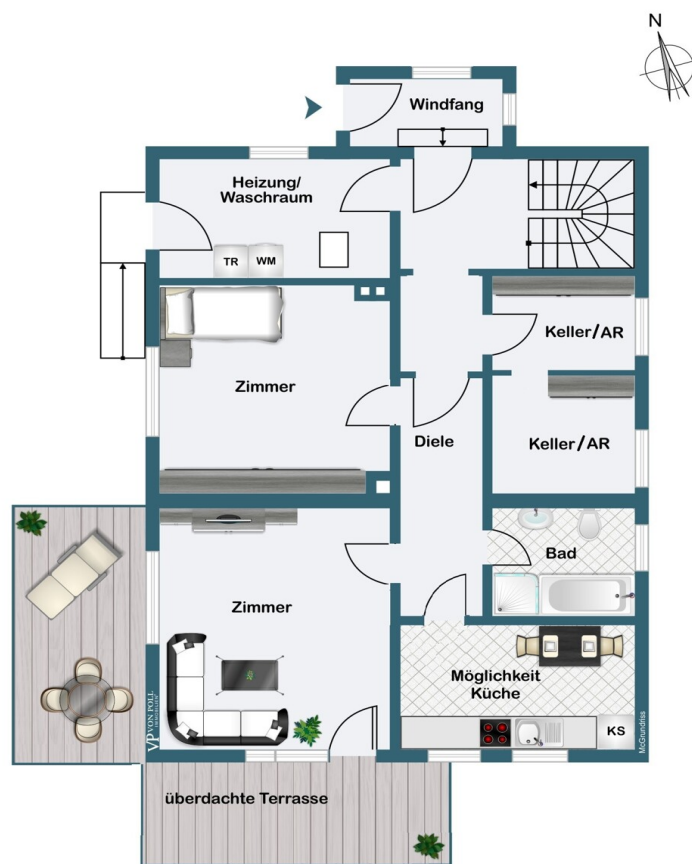
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

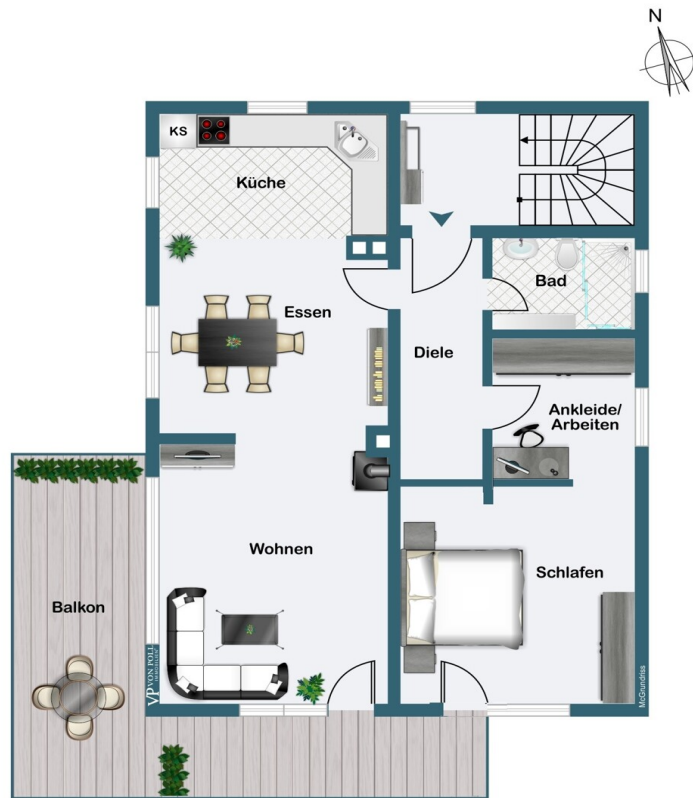
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda

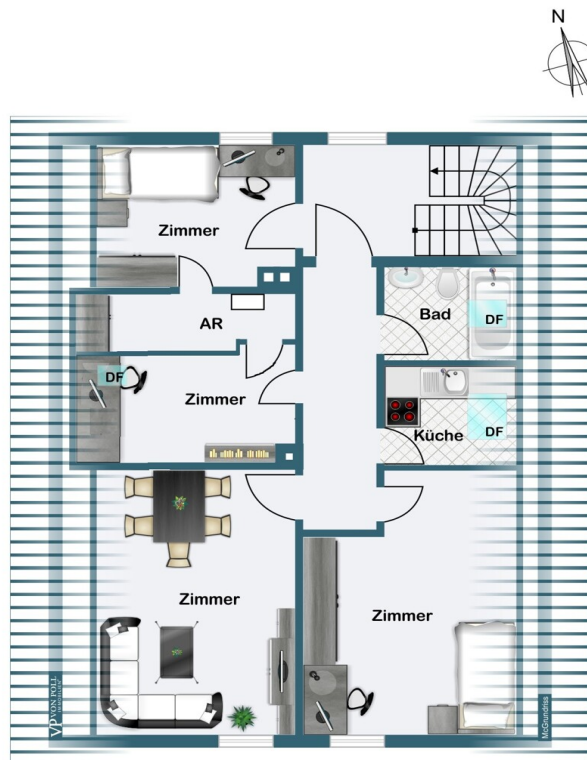
## Planimetrie



Kellergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda**

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente di 8 locali è stata costruita nel 1964 su un terreno di circa 658 m<sup>2</sup> nei pressi del distretto scolastico di Fulda. È di solida costruzione, si sviluppa su due piani e non ha seminterrato. La superficie abitabile consentita al piano terra e al primo piano è di circa 145 m<sup>2</sup>, più circa 51,5 m<sup>2</sup> di mansarda, rifinita a norma ma non omologata come appartamento indipendente. Questo porta la superficie abitabile totale a circa 196,5 m<sup>2</sup>. Una caratteristica unica dell'edificio è che gli impianti e due ripostigli tradizionali si trovano al piano terra. Di conseguenza, la superficie abitabile al piano terra è di soli 34,5 m<sup>2</sup> circa. Sempre al piano terra si trovano due stanze, una con accesso all'ampia terrazza coperta, un bagno con vasca e doccia e una stanza con gli allacciamenti necessari per una cucina. Il ripostiglio funge anche da lavanderia e stenditoio. Da qui, una rampa di accesso a livello conduce al giardino/terrazza. Il cuore dell'appartamento principale al primo piano è la luminosa e spaziosa zona giorno/pranzo. Da lì si accede al soleggiato balcone esposto a sud-ovest. La stufa a legna crea un'atmosfera accogliente. La cucina a pianta aperta è adiacente alla zona pranzo. Sempre su questo piano si trovano la camera da letto principale con cabina armadio o zona studio e un bagno con ampia doccia walk-in. La mansarda offre quattro stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette, camere per gli ospiti o uffici. C'è anche un bagno con vasca e una cucina separata. Il giardino ospita una casetta da giardino e una piscina rotonda fuori terra. È incluso un garage singolo di solida costruzione. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato sostituito nel 2003. La mansarda è riscaldata da una caldaia a gas indipendente. I bagni sono stati ristrutturati nel 2022 (piano terra) e nel 2020 (mansarda). Gli infissi sono stati per lo più sostituiti nel 2016; solo tre risalgono al 1986. Si tratta di finestre in PVC con doppi vetri e isolamento termico. La zona giorno, la zona pranzo e la camera da letto sono dotate di parquet di alta qualità. Le due cucine componibili sono incluse nel prezzo di vendita. Nel 2022, il cortile, l'ingresso e il vialetto intorno alla casa sono stati ripavimentati. Previa verifica e approvazione, sarà possibile trasferire i locali tecnici e i ripostigli in soffitta e creare un appartamento delle stesse dimensioni al piano terra e al primo piano. L'immobile verrà consegnato libero e potrà essere abitato a partire dalla fine del 2025.

**Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda**

## **Tutto sulla posizione**

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 Emailierwerk 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.

**Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda**

## **Ulteriori informazioni**

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 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.

**Codice oggetto: 25226027 - 36037 Fulda**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jürgen Schmitt**

---

**Karlstraße 37, 36037 Fulda**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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