

Poppenhausen (Wasserkuppe)

VENDUTO: Casa unifamiliare indipendente nella regione del Rhön - Vivi dove gli altri vanno in vacanza

Codice oggetto: 25226026



PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 638 m²

Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

- 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: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25226026
Superficie netta	ca. 128 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2

Prezzo d'acquisto	315.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Dati energetici

Riscaldamento	Teleriscaldamento
Certificazione energetica valido fino a	27.09.2026

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	239.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1951

Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La proprietà



Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La proprietà



Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La proprietà



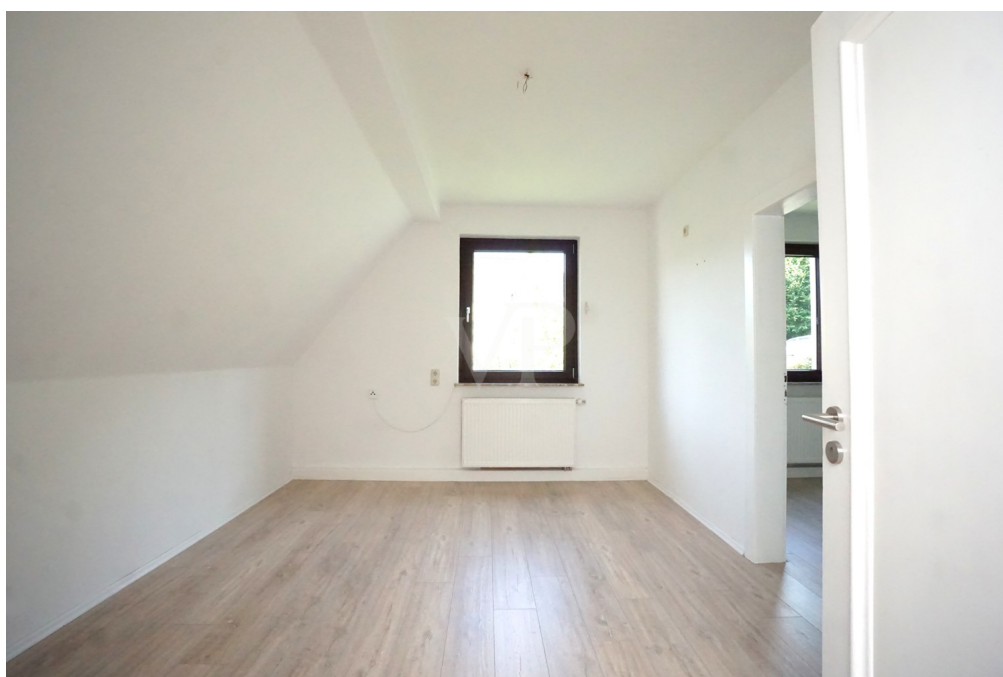
Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La proprietà



Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La proprietà



Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La proprietà



Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La proprietà



Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La proprietà



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

Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

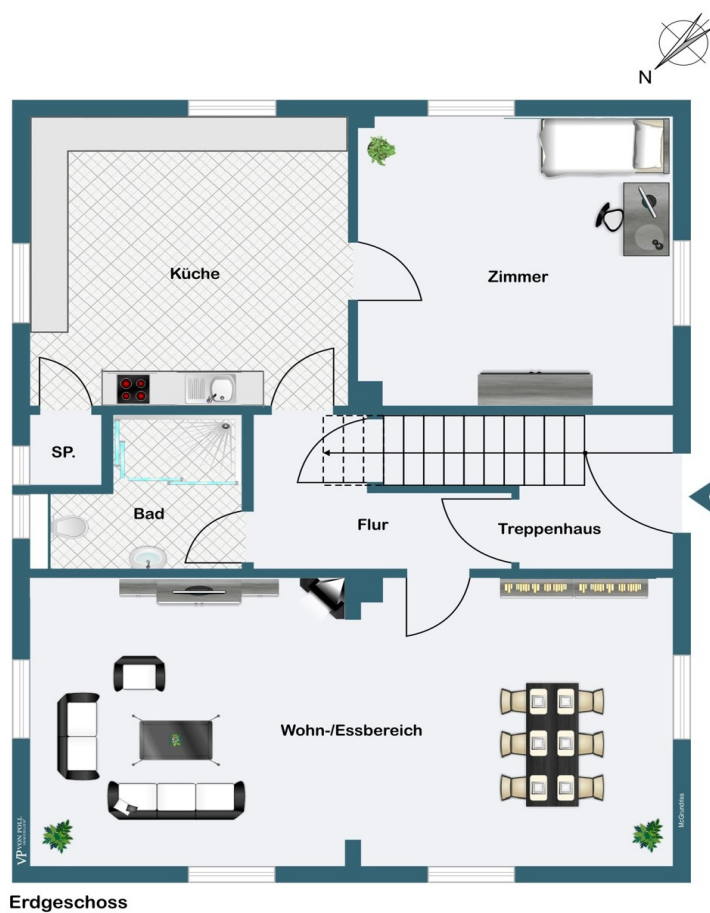
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

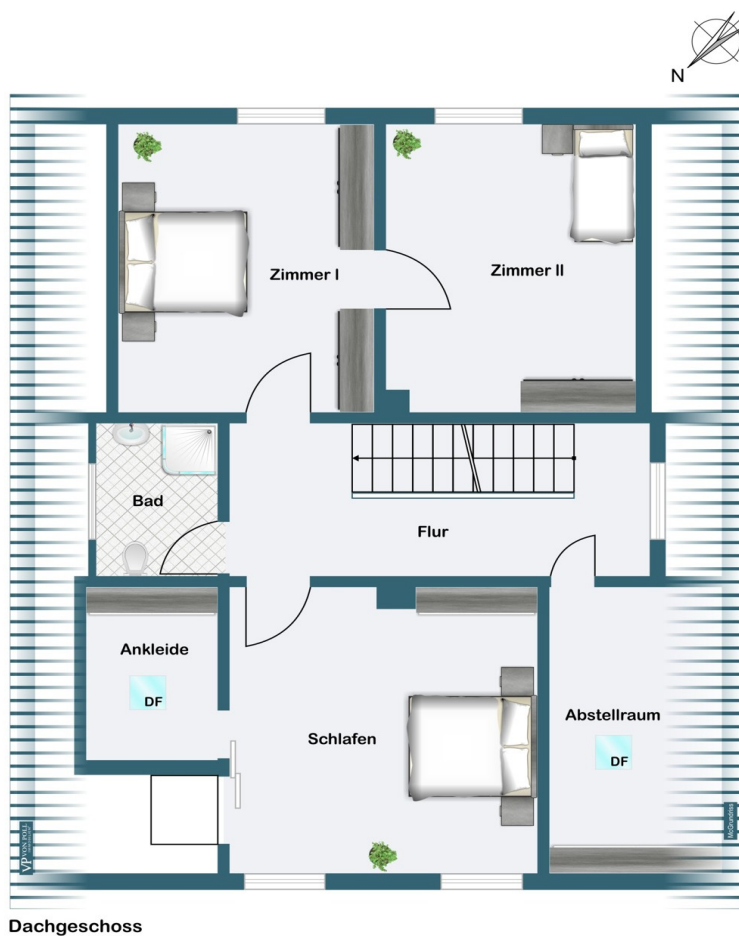
T.: 0661 - 48 04 359 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Planimetrie





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: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente sorge su un bellissimo terreno di circa 638 m² in una posizione tranquilla ai margini della città. Costruita nel 1951, la solida struttura comprende un seminterrato completo. La superficie abitabile, distribuita tra il piano terra e i piani superiori e composta da cinque locali, ammonta a circa 128 m². Il piano terra comprende una luminosa zona giorno e pranzo, una cucina separata con una pratica dispensa e un ulteriore vano utilizzabile come camera dei bambini, ufficio o camera per gli ospiti. C'è anche un bagno moderno con cabina doccia. Il piano superiore comprende una camera da letto principale con cabina armadio, altre due camere da letto, un bagno con doccia e un ripostiglio. Il seminterrato offre ampi spazi di stoccaggio, una lavanderia e un piccolo garage che può essere utilizzato come officina, sala hobby o per riporre biciclette o motociclette. La soffitta offre ulteriore spazio di stoccaggio ed è stata rivestita in legno qualche anno fa. L'idilliaco giardino invita a soffermarsi e una terrazza in legno offre spazio per comode sedute. È inclusa anche una casetta da giardino. Alcune caratteristiche dell'immobile sono state rinnovate. Le finestre sono prevalentemente in legno con doppi vetri degli anni '80. Tre finestre sono state sostituite con finestre in PVC con tripli vetri nel 2022/23. Gli interni sono stati ristrutturati nel 2017 e sono stati installati pavimenti in vinile senza tempo. Sempre nel 2017, l'impianto di riscaldamento è stato modernizzato e la casa è stata allacciata alla rete di teleriscaldamento (alimentata a cippato di legno e a un impianto a biogas). Dal 2018, la Cooperativa Energetica Poppenhausen fornisce alla casa riscaldamento e acqua calda. L'immobile verrà consegnato libero e può essere occupato con breve preavviso.

Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com