

Fulda

## Großzügiges Einfamilienhaus in gefragter Wohnlage nahe Schulviertel

*Número da propriedade: 25226027*



**PREÇO DE COMPRA: 410.000 EUR • ÁREA: ca. 145 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 658 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## Numa vista geral

Número da propriedade	25226027	Preço de compra	410.000 EUR
Área	ca. 145 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	8	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	15.07.2035	Procura final de energia	320.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## O imóvel



Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## O imóvel



Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## O imóvel



Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## O imóvel



Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## O imóvel



Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## O imóvel



Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

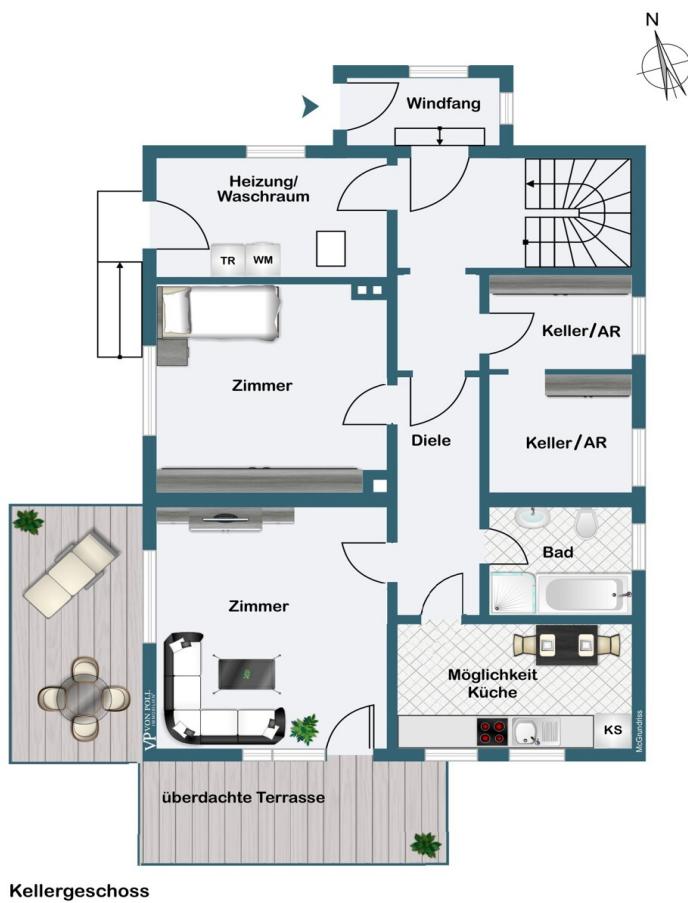
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

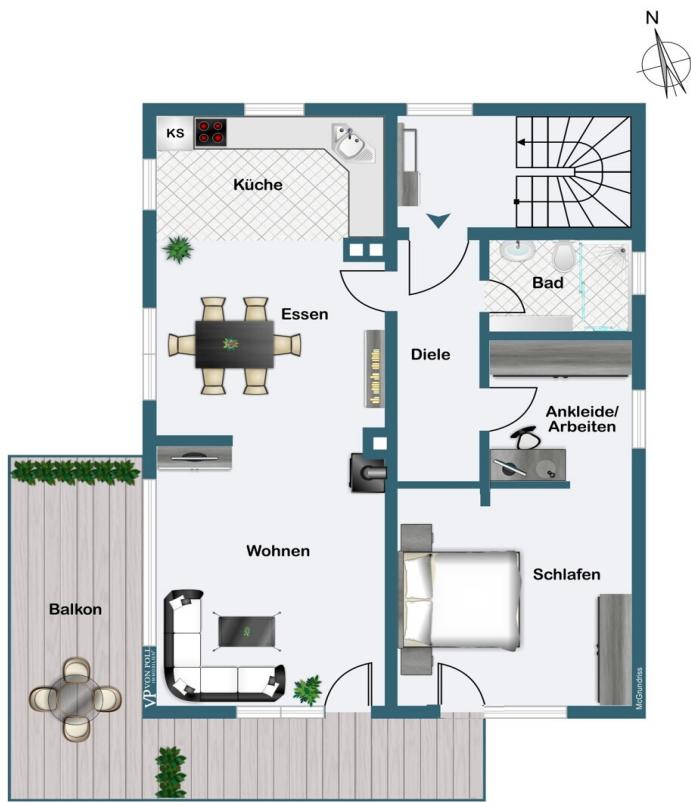
T.: 0661 - 48 04 359 0

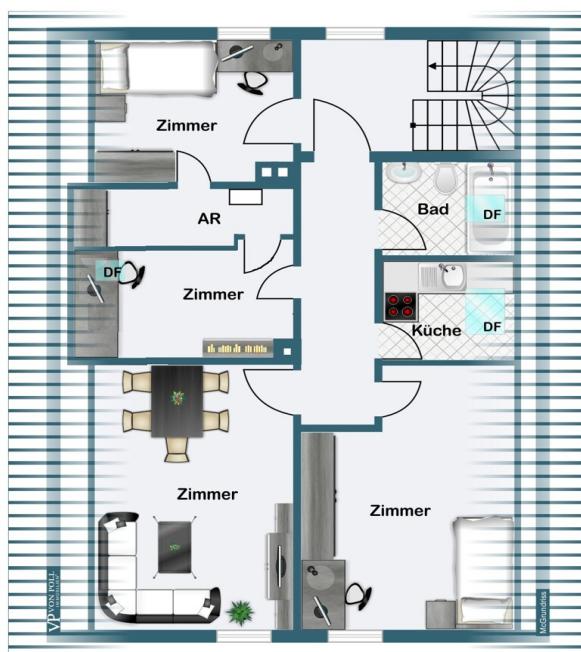
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## Plantas dos pisos







Dachgeschoß

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## Uma primeira impressão

Das freistehende Einfamilienhaus mit 8 Zimmern wurde 1964 auf einem ca. 658 m<sup>2</sup> großen Grundstück nahe Schulviertel von Fulda errichtet. Es ist massiv gebaut, hat zwei Vollgeschosse und ist nicht unterkellert. Die genehmigte Wohnfläche im Erd- und Obergeschoß beträgt ca. 145 m<sup>2</sup>, hinzu kommen ca. 51,5 m<sup>2</sup> im Dachgeschoß, die wohnlich ausgebaut sind, aber nicht als separate Wohnung genehmigt sind. Insgesamt stehen Ihnen damit ca. 196,5 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Besonderheit des Gebäudes ist, dass sich die Haustechnik sowie zwei klassische Keller-/Abstellräume im Erdgeschoß befinden. Dadurch beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoß nur ca. 34,5 m<sup>2</sup>. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoß zwei Zimmer, eins davon mit Zugang auf die großzügige, überdachte Terrasse, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und einen Raum, der die Möglichkeit/Anschlüsse für eine Küche bietet. Der Heizungs-/Technikraum ist gleichzeitig auch Wasch- und Trockenraum. Von hier führt ein ebenerdiger Zugang über eine Rampe in den Garten/ zur Terrasse.

Mittelpunkt der Hauptwohnung im 1. Obergeschoß ist der helle und großzügige Wohn-/Essbereich. Von dort gelangen Sie auf den sonnigen Südwest-Balkon. Der Holzofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. An den Essbereich schließt sich die offene Küche an. Ebenfalls im Obergeschoß befinden sich das Schlafzimmer mit Ankleide oder Arbeitcke sowie ein Tageslichtbad mit bodengleicher, großer Dusche.

Im Dachgeschoß finden Sie vier Zimmer, die Sie individuell als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen können. Außerdem ein Tageslichtbad mit Wanne sowie eine separate Küche.

Der Garten verfügt über eine Gartenhütte sowie einen runden Aufstellpool.

Eine massiv erbaute Einzelgarage ist vorhanden.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2003 erneuert. Das Dachgeschoß wird mit einer eigenen Gas-Etagenheizung beheizt. Die Bäder wurden in 2022 (EG) und 2020 (DG) saniert. Die Fenster wurden im Jahr 2016 überwiegend ausgetauscht, lediglich 3 sind noch aus 1986. Es handelt sich dabei um Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung. Im Wohn- und Essbereich sowie im Schlafzimmer ist ein hochwertiges Echtholzparkett verlegt. Die beiden Einbauküchen werden mitverkauft und sind im Kaufpreis enthalten. In 2022 wurde der Hof, der Eingangsbereich sowie der Weg am Haus neu gepflastert.

Vorbehaltlich Prüfung und Genehmigung könnte es eine Option sein die Technik- und Abstellräume in das Dachgeschoß zu verlagern und im Erdgeschoß eine gleichgroße Wohnung wie im 1. Obergeschoß zu schaffen.

Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann Ende des Jahres 2025 erfolgen.

Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## Tudo sobre a localização

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 Bäckerei 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 Fahrzeit entfernt.

Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

Número da propriedade: 25226027 - 36037 Fulda

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda  
Tel.: +49 661 - 48 04 359 0  
E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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