

Fulda

# Großzügiges Einfamilienhaus in gefragter Wohnlage nahe Schulviertel

Objektnummer: 25226027



KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 658 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25226027   |
| Wohnfläche   | ca. 145 m² |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 7          |
| Badezimmer   | 3          |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 410.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 15.07.2035 | Endenergiebedarf            | 320.70 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1964           |

Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

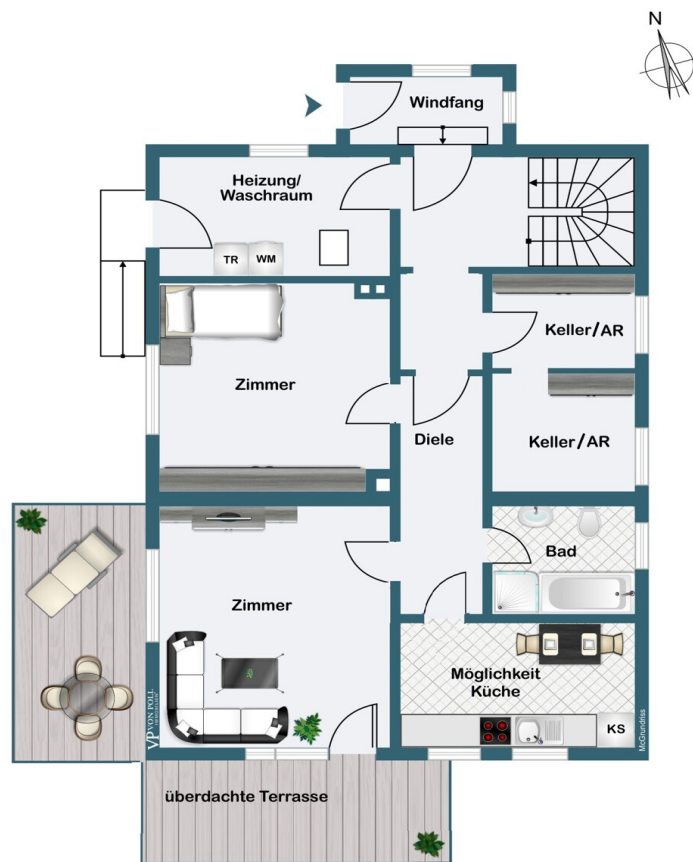
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0661 - 48 04 359 0

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

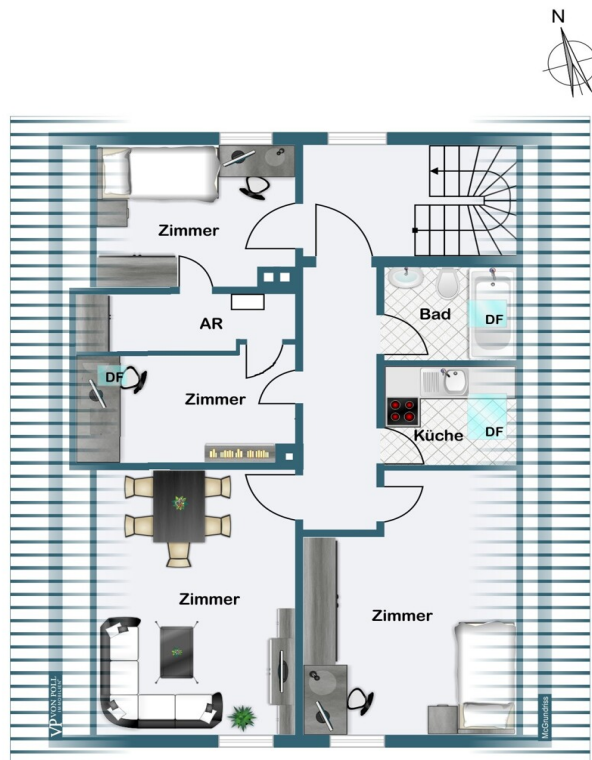
Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Grundrisse



Kellergeschoss





## Dachgeschoss

Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Ein erster Eindruck

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 Arbeitsecke 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.

Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Alles zum Standort

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 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.

Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25226027 - 36037 Fulda

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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