

Poppenhausen (Wasserkuppe)

## Freistehendes Einfamilienhaus in gefragter Lage der Rhön - Wohnen wo andere Urlaub machen

????????? ??????????: 25226026



???? ??????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 128 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 638 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

?? ??? ??????

|                                 |                       |               |                                                                                       |
|---------------------------------|-----------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 25226026              | ????? ??????? | 315.000 EUR                                                                           |
| ???????????                     | ca. 128 m²            | ??????        | ?????????????                                                                         |
| ????? ???????                   | ?????????????? ?????? |               | ????????????????                                                                      |
| ?????????                       | 5                     | ????????????? | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>?????????? | 4                     |               |                                                                                       |
| ??????????                      | 2                     | ?????????     | ???????                                                                               |
|                                 |                       | ????????????? |                                                                                       |

??????? ?????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

????????????? ???????????

|                  |                  |                   |                |
|------------------|------------------|-------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ???????????????? | ????????????????  | BEDARF         |
| ????????????     | 27.09.2026       | ??????????        |                |
| ???????????????? |                  | ??????? ??????    | 239.90 kWh/m²a |
| ??????? ???      |                  | ??????????        |                |
|                  |                  | ??????????        | G              |
|                  |                  | ????????????      |                |
|                  |                  | ??????????        |                |
|                  |                  | ????? ??????????? | 1951           |
|                  |                  | ????????? ?? ??   |                |
|                  |                  | ????????????      |                |
|                  |                  | ????????????????  |                |



??????? ?????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

?? ????????





??????? ???????? : 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

?? ????????



???????? ?????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

?? ????????





???????? ?????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

?? ????????





???????? ??: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

?? ???????



???????? ?????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

?? ????????



??????? ???????? : 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

?? ????????





??????? ???????? : 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

?? ????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Fulda**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

???????? ??????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

?? ????????



???????? ??????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

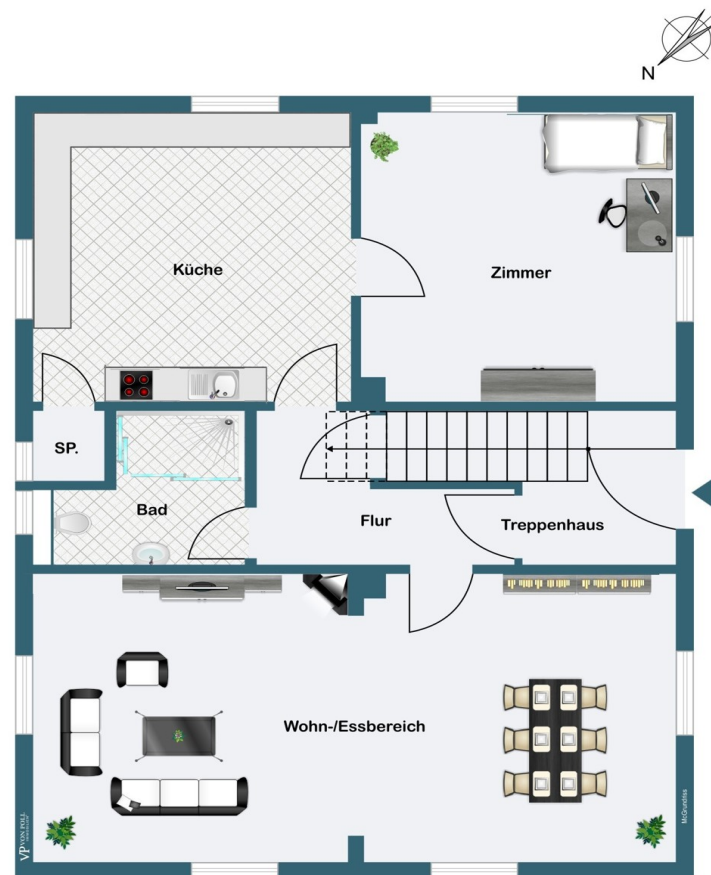
T.: 0661 - 48 04 359 0

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

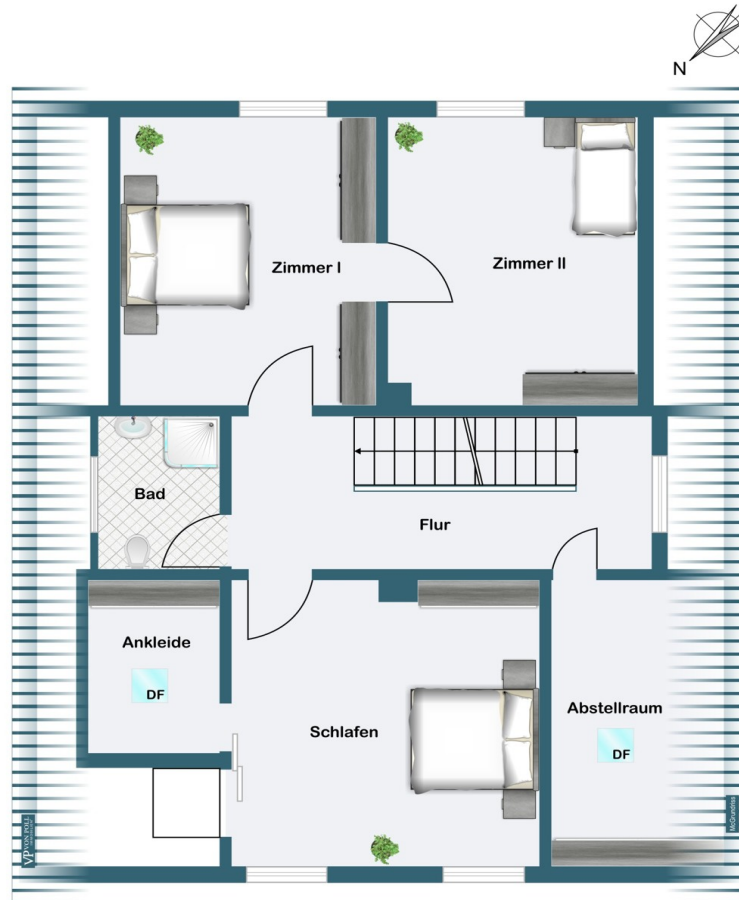


??????? ???????? : 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????? : 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

## ??? ?????? ?????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus steht auf einem schönen, ca. 638 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Ortsrandlage.

Das in 1951 massiv erbaute Gebäude ist voll unterkellert.

Die Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss sowie fünf Zimmer, beträgt insgesamt ca. 128 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befindet sich der helle Wohn- und Essbereich, die separate Küche mit praktischer Speisekammer sowie ein weiteres Zimmer, welches als Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Außerdem gibt es ein modernes Tageslichtbad, welches mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet ist.

Im Dachgeschoss finden Sie das Schlafzimmer mit eigener Ankleide, zwei weitere Zimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie einen Abstellraum.

Das Kellergeschoss verfügt über ausreichend Staufläche in den Kellerräumen, eine Waschküche und eine kleine Garage, die als Werk- oder Hobbyraum sowie für das Unterstellen von Fahrrädern/Motorrädern genutzt werden kann.

Der Spitzboden bietet weiteren Stauraum und wurde vor einigen Jahren bereits mit Holz verkleidet.

Der idyllische Garten lädt zum Verweilen ein, eine Terrasse aus Holz ist angelegt und bietet Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit. Ein Geräteschuppen ist vorhanden.

Die Ausstattung der Immobilie wurde zum Teil erneuert. Die Fenster sind überwiegend 2-fach-verglaste Holzfenster aus den 80er Jahren. Drei Fenster sind in 2022/23 bereits in 3-fach-verglaste Kunststofffenster getauscht worden. Im Jahr 2017 wurde innen renoviert und ein zeitloser Vinyldeignbelag verlegt. Ebenfalls in 2017 wurde die Heizung modernisiert und das Haus an die Nahwärmeversorgung (betrieben mit Holzhackschnitzel + Biogasanlage) angeschlossen. Seit 2018 versorgt somit die Energiegenossenschaft Poppenhausen eG das Haus mit Heizwärme und Warmwasser. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.



??????? ???????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25226026 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jürgen Schmitt

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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