Poppenhausen (Wasserkuppe)

RESERVIERT: Privilegiert wohnen am Fuß der Wasserkuppe

Objektnummer: 26226014



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 396 m^2 • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 3115 m^2

Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

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

Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Auf einen Blick

Objektnummer	26226014
Wohnfläche	ca. 396 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.06.2027

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	179.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Die Immobilie

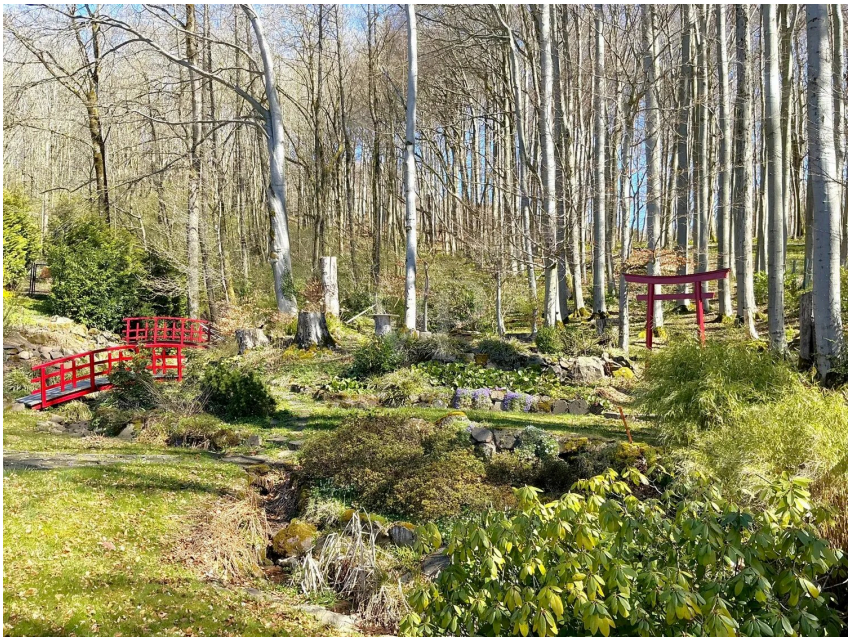




Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Die Immobilie





Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top Makler Fulda

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 09/27

Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Die Immobilie

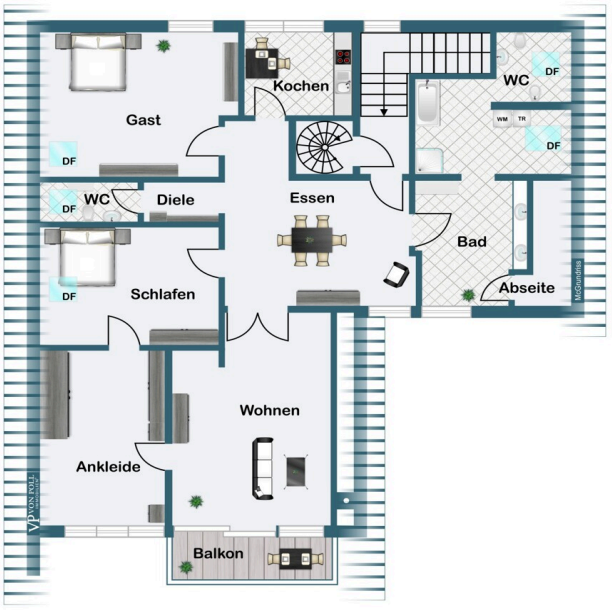


Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

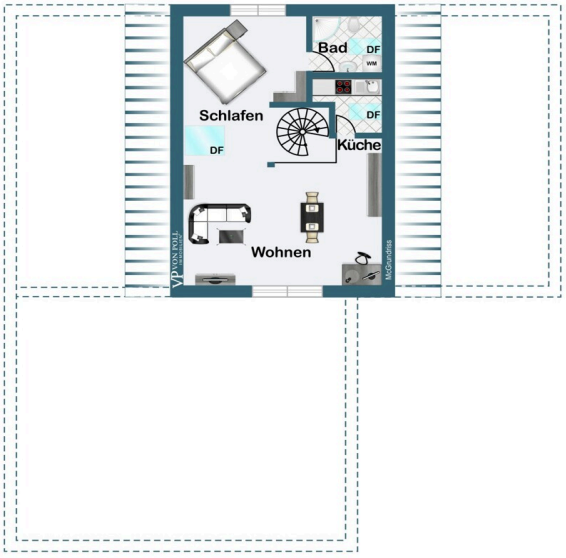
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Ein erster Eindruck

Das großzügige Zweifamilienhaus bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 396 m² ein komfortables Ambiente. Es eignet sich sowohl für größere Familien als auch für mehrere Generationen oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Das nicht unterkellerte Haus, Baujahr ca. 1975, wurde auf einem 3.115 m² großen Grundstück außerhalb der geschlossenen Ortslage von Poppenhausen errichtet und stellt schon deshalb eine Besonderheit dar. Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:
- Erdgeschoss ca. 191 m², 5 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Heizraum, 2 Wintergärten
- Obergeschoss ca. 162 m², 5 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC, Balkon
- Dachgeschoss ca. 43 m², 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad.

Im Wohnzimmer im Erdgeschoss sorgt ein Kamin für behagliche Atmosphäre. Zur offenen Einbauküche aus dem Jahr 2002 gehört eine ca. 2 m² große Kühlzelle. Beide Wintergärten sind nach Südwesten ausgerichtet, einer ist beheizt. Deren Fläche ist in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten.
Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über ein luxuriöses Tageslichtbad. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den Südwestbalkon. An das Schlafzimmer grenzt ein großzügiges Ankleidezimmer, welches auch als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.
Das Apartment im Dachgeschoss gehört baurechtlich zur Wohnung im Obergeschoss und besteht aus einem Wohn-/Schlafraum, einer kleinen Küche sowie einem Duschbad.
Das Haus hat ein 36,5 cm starkes Außenmauerwerk. Die Holzfenster mit Zweifachverglasung stammen aus dem Baujahr, die Dachfenster wurden mit einer Ausnahme bereits erneuert. Fußbodenbeläge sind Naturstein, Laminat, Fliesen und Teppichboden. Die Innentüren sind teilweise mit Glaselementen oder als Rundbogentüren ausgeführt. Alle Hausanschlüsse wurden ca. 2002 erneuert. Die Öl-Zentralheizung wurde ebenfalls 2002 ausgetauscht. Die übrige Anlagentechnik befindet sich überwiegend auf dem Stand des Baujahres. Kaufinteressenten sollten Sanierungsmaßnahmen mit einplanen.
Die weitläufige Außenfläche, in der asiatische Stilelemente besondere Akzente setzen, ist sehr geschmackvoll angelegt. Sie wird von einem natürlichen Bachlauf durchzogen.
Zur Immobilie gehören ein massiver Doppelcarport mit Satteldach, Baujahr ca. 2009, sowie 3 Außenstellplätze. Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche im EG inkl. Kühlzelle sowie die Küchenzeilen im OG und DG.
Die Immobilie wird nach Absprache frei übergeben. Aus Diskretionsgründen zeigen wir keine Fotos der Räume im DG.

Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Ausstattung und Details

-Massivbau mit 36,5 cm Außenmauerwerk
-Nicht unterkellert
-Raumhöhe im EG und OG ca. 2,70 m
-Offene Einbauküche mit integrierter Theke im EG
-Kühlzelle
-Zwei Küchenzeilen (OG und DG)
-3 Tageslichtbäder
-2 Gäste-WC
-Holzfenster mit Zweifachverglasung
-Innentüren tw. mit Glaselementen oder Rundbogentüren
-Fußböden: Naturstein, Laminat, Fliesen und Teppichboden
-Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2002
-1 Kamin
-1 Wintergarten Baujahr 2012 mit Ganzglas-Schiebe-Dreh-Tür
-1 Wintergarten Baujahr 2023 mit elektrischer Verschattung
-Südwestbalkon im OG
-TV-SAT-Anlage
-Nutzfläche ca. 104 m² (EG ca. 86 m², OG ca. 13 m², DG ca. 5 m²)
-Doppelcarport mit Stauraum im Dach
-3 Außenstellplätze
-Große, geschmackvoll angelegte Außenfläche mit natürlichem Bachlauf
-Schmiedeeiserne Zaunanlage zur Straße
-Gartenhaus
-Zisterne

Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Alles zum Standort

Leben, wo andere gerne Urlaub machen: Poppenhausen mit seinen knapp 3.000 Einwohnern liegt in der Hochrhön, am Hang der Wasserkuppe, des Pferdskopfes und des Eubeberges. Neben der Kerngemeinde gibt es 4 weitere Ortsteile. Die Immobilie gehört zum Ortsteil Rodholz. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 600 m entfernt und verbindet Poppenhausen über Gersfeld mit der Stadt Fulda. Poppenhausen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: u.a. zwei Kindertagesstätten, Grundschule, Bürgerhaus, Seniorenheim, Landarzt MVZ Rhön, eine Apotheke, eine Bankfiliale, mehrere gastronomische Betriebe, einen Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt, Tankstelle, Metzger, Bäckereifiliale, Friseur und ein Blumengeschäft. 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. Zum ICE-Bahnhof Fulda beträgt die Entfernung ca. 22 km, zur A 7, Anschlussstelle Fulda-Mitte, ca. 19 km.

Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26226014 - 36163 Poppenhausen (Wasserkuppe)

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com