Fulda

# RESERVIERT: Attraktives Einfamilienhaus mit herrlichem Garten in bevorzugter, ruhiger Südwestlage

*Objektnummer: 26226017*



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 971 m²

Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda


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

Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26226017 |
| Wohnfläche | ca. 169 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 495.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 03.05.2036 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 192.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1979 |

Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Die Immobilie

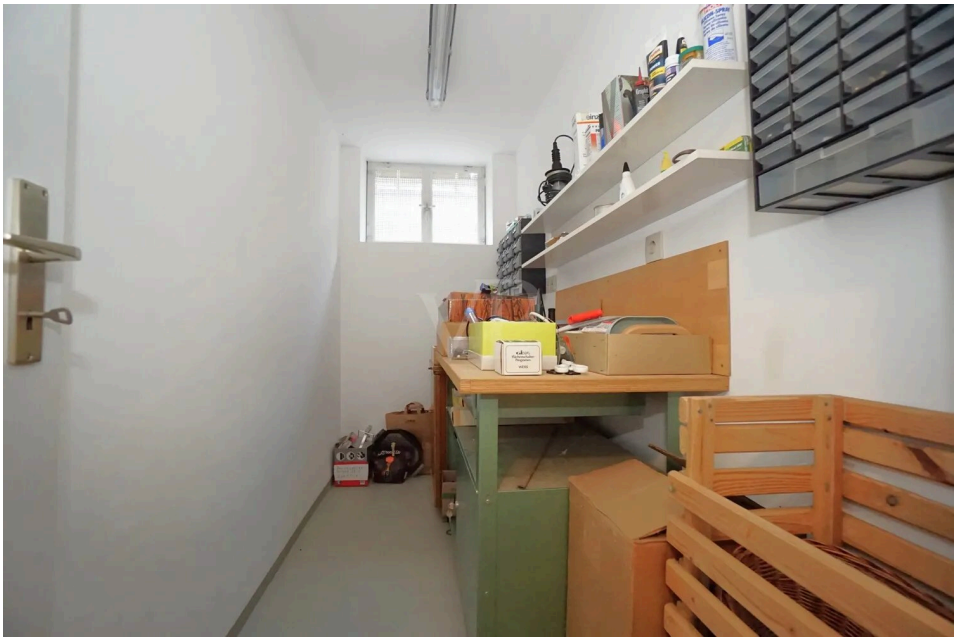




Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Die Immobilie





Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Die Immobilie






Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# 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

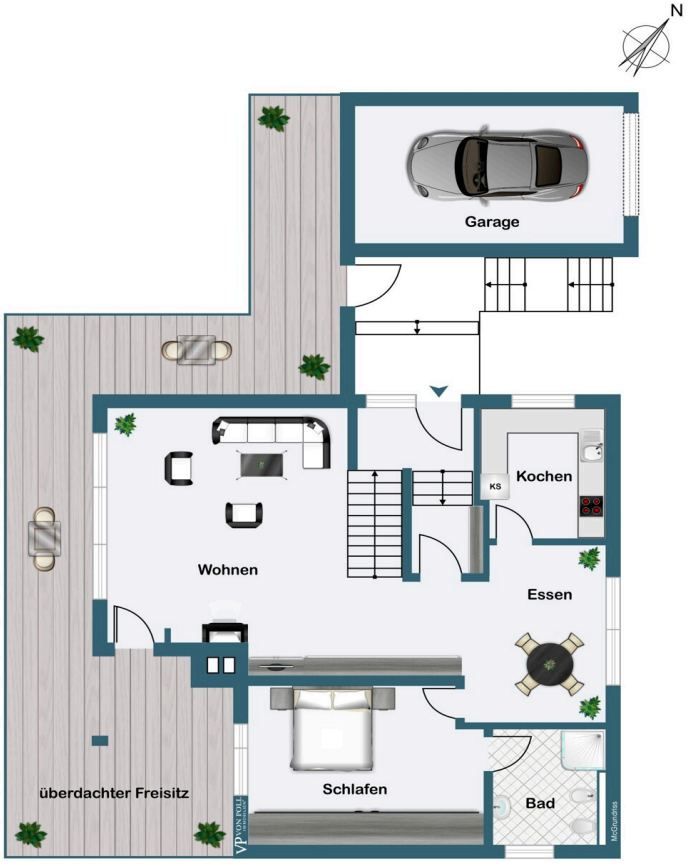
Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Die Immobilie



Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

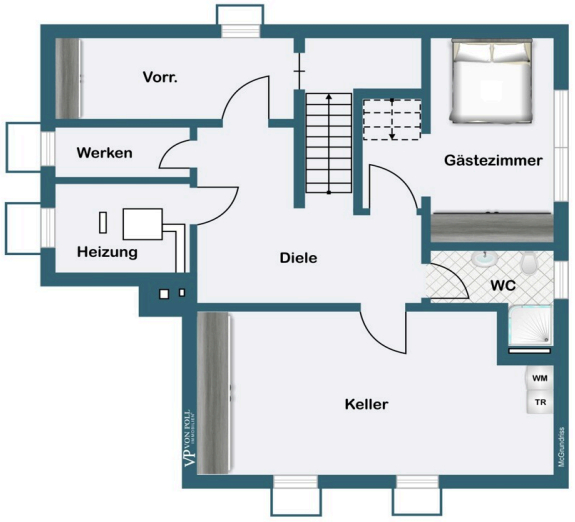
# Grundrisse




Erdgeschoss




Dachgeschoss




Kellergeschoss

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: 26226017 - 36039 Fulda

# Ein erster Eindruck

Das 1980 im Stil eines Winkelbungalows errichtete, massive Einfamilienhaus steht auf einem ca. 971 m² großen Südwestgrundstück in einer sehr ruhigen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr. Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit ca. 169 m² Wohnfläche und 6 Zimmern einer Familie vielfältige Nutzungs- und Entfaltungsmöglichkeiten. In der genannten Wohnfläche sind keine Anteile von Terrasse oder Balkon enthalten.
Im Erdgeschoss des Hauses schließen sich an den offenen, mit rd. 46 m² großzügigen und hellen Wohn- und Essbereich die Küche sowie das Schlafzimmer mit Tageslichtbad en suite an. Im Wohnraum verbringen Sie in der kalten Jahreszeit gemütliche Stunden vor dem stattlichen offenen Kamin mit Klinker-Verkleidung. Aus dem Wohnbereich gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten. Durch den Winkel-Grundriss gibt es dort einen geschützten und überdachten Freisitz. Der Garten ist wunderschön angelegt, top-gepflegt, und im Sommer praktisch nicht einsehbar.
Über die zum Wohnraum hin offene Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Dort verfügt das Haus über ein großes Dachstudio sowie ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer mit sonnigem Südwestbalkon.
Im Souterrain/Kellergeschoss befinden sich ein Gästezimmer oder Hobbyraum mit angrenzendem Gäste-Tageslichtbad. Des Weiteren ein großer, vielseitig nutzbarer Kellerraum, ein Vorratskeller, ein kleiner Werkraum sowie der Heizungskeller.
Zur Immobilie gehört eine Garage mit Satteldach und elektrischem Sektionaltor. Der Dachboden über der Garage ist von der Gartenseite ebenerdig zugänglich und wird als Gartengeräte-Raum genutzt. Der Eingangsbereich zwischen Wohnhaus und Garage sowie der Treppenaufgang sind überdacht.
Das Haus verfügt im Erd- und Dachgeschoss über ein hochwertiges, zweischaliges Außenmauerwerk aus Ziegeln, Perlite-Schüttung und hinterlüftetem Klinkermauerwerk mit einer Wandstärke von insgesamt ca. 41 cm. Die Fenster aus dem Baujahr sind aus Holz mit Isolierverglasung und verfügen über elektrische Rollläden (ausgenommen Küche + Bäder). In allen Wohnräumen (EG, DG + KG) gibt es Fußbodenheizung. Alle Wohnräume haben Fliesenfußboden. Die Dacheindeckung wurde 2002 erneuert. Die Heizung mit Gas-Brennwerttechnik stammt aus dem Jahr 2008. Das Badezimmer wurde 2010 seniorengerecht umgebaut. Die Einbauküche verbleibt im Haus. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Ausstattung und Details

-Massivbau, voll unterkellert
-Winkelgrundriss
-Zweischaliges Außenmauerwerk, insgesamt ca. 41 cm stark
-Dacheindeckung aus 2002
-Einbauküche
-2 Tageslichtbäder, seniorengerecht im EG
-Holzfenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung
-Elektrische Rollläden (ausgenommen Küche + Bäder).
-Innen- und Außenfensterbänke aus Naturstein
-Erdgas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik aus 2008
-Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (EG, DG + KG)
-Offener Kamin
-Fliesenboden in allen Wohnräumen
-Telefon- sowie TV-/Audio-Anschlüsse in allen Geschossen
-Südwest-Terrasse
-Überdachter Freisitz
-Südwest-Balkon
-Garage mit Stauraum unter dem Satteldach
-Elektrisches Sektionaltor

Objektnummer: 26226017 - 36039 Fulda

# Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer der beliebtesten Straßen am Aschenberg. Die nächste Stadtbus-Haltestelle ist nur ca. 100 m entfernt. Im Umkreis von ca. 2,5 km Entfernung finden Sie mehrere Arzt- und Facharztpraxen, zwei Apotheken, mehrere Bankfilialen und eine Postfiliale, je einen Discounter/ Supermarkt, zwei Bäckereifilialen, einen Friseur, ein Blumengeschäft sowie mehrere Gaststätten. Die nächste Kindertagesstätte ist ca. 800 m entfernt, die Grundschule Horas ca. 2,5 km oder 5 Minuten mit dem Auto. In die Innenstadt sind es ca. 4 km. 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: 26226017 - 36039 Fulda

# 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: 26226017 - 36039 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com