Fulda

Familienfreundliche Doppelhaushälfte auf großem Grundstück in ruhiger Lage

Objektnummer: 26226028



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 542 m²

Objektnummer: 26226028 - 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: 26226028 - 36039 Fulda

Auf einen Blick

Objektnummer	26226028
Wohnfläche	ca. 153 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.09.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	216.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Die Immobilie

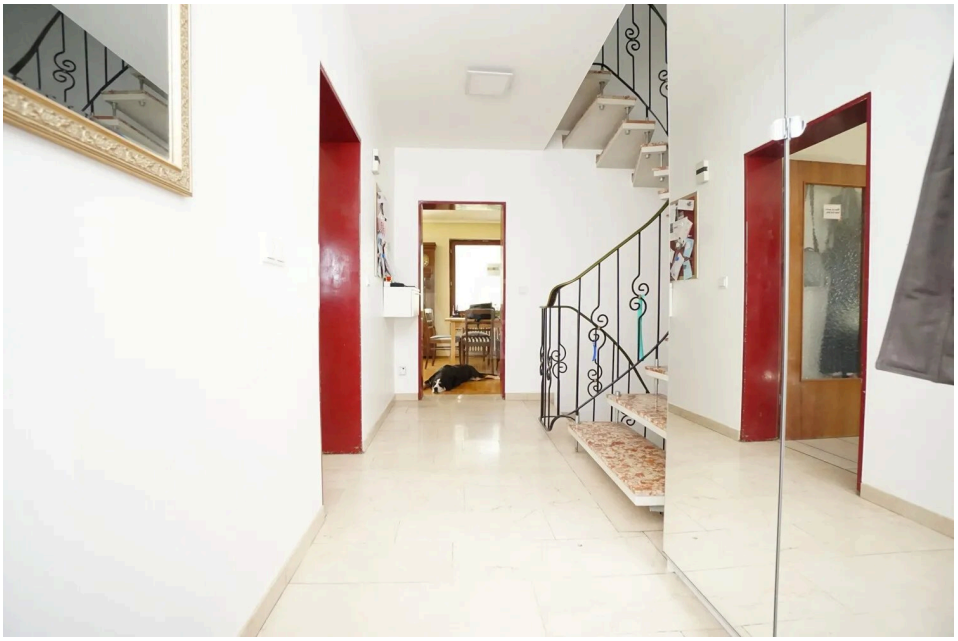




Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Die Immobilie





Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

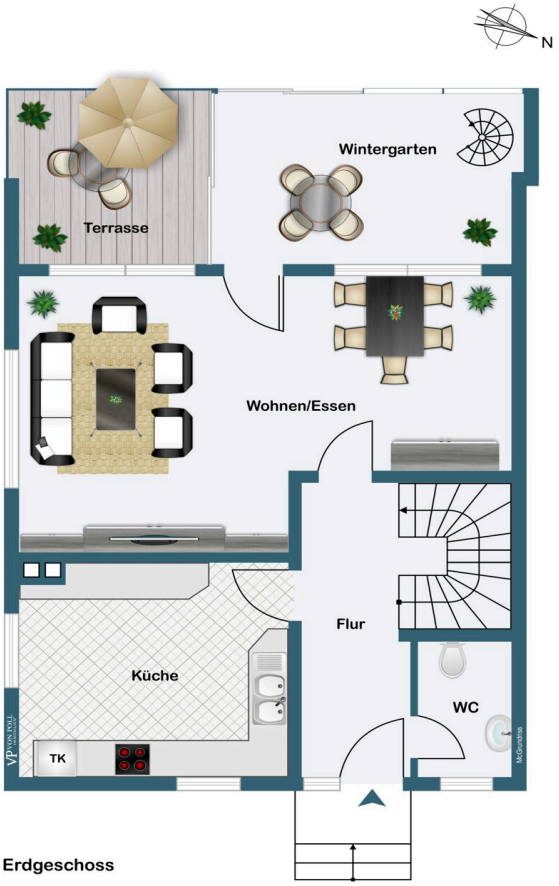
Die Immobilie



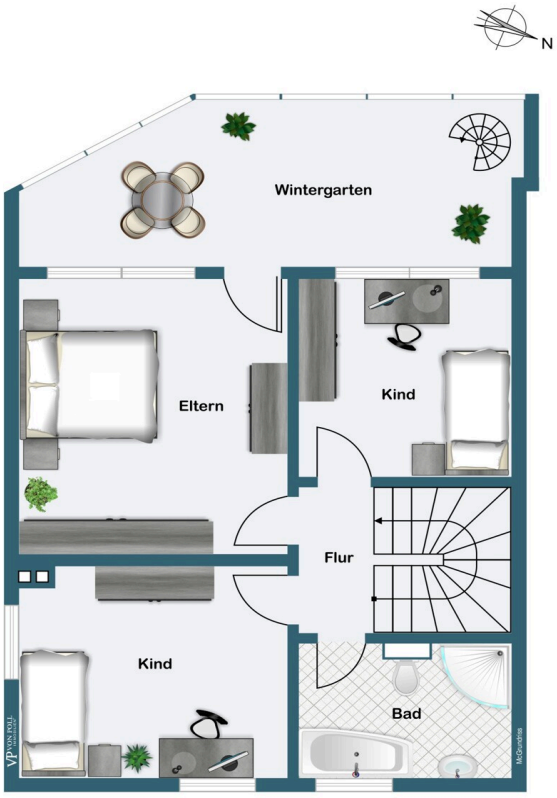


Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

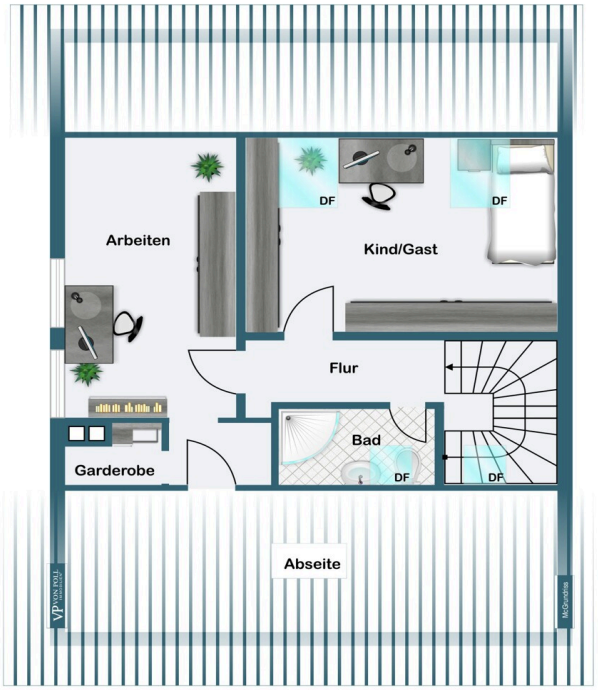
Grundrisse



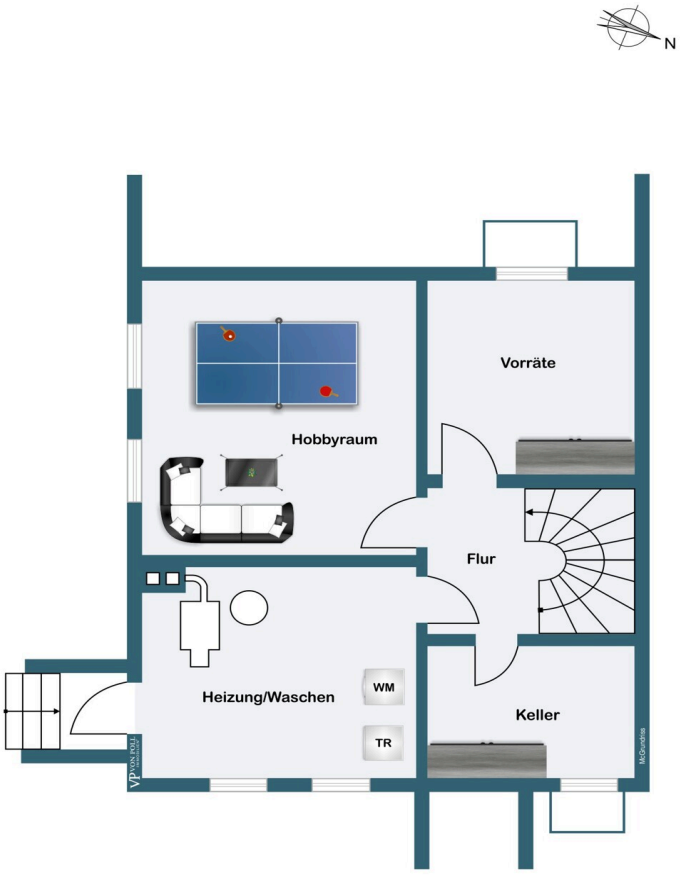
Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 26226028 - 36039 Fulda

Ein erster Eindruck

Diese familienfreundliche Doppelhaushälfte wurde 1973 auf einem ca. 542 m² großen Grundstück in ruhiger Lage mit Blick über den Frauenberg und Fulda errichtet. Das Gebäude mit ca. 153 m² Wohnfläche und 6 Zimmern ist massiv gebaut, voll unterkellert und teilsaniert. 1993 wurde ein zweigeschossiger Wintergarten angebaut, der nach Südwesten ausgerichtet ist. Der sonnige Garten bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen.
Mittelpunkt im Erdgeschoss ist der ca. 32 m² große Wohn-/Essbereich mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Daneben die Küche und das Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den sonnigen Wintergarten. Von dort gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss befinden sich das Eltern-Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und das Tageslichtbad. Vom Schlafzimmer gelangen Sie auf die obere Ebene des Wintergartens. Beide Ebenen sind durch eine Wendeltreppe verbunden. Das Dachgeschoss wurde 2010 ausgebaut. Dort stehen weitere 2 Zimmer sowie ein Tageslicht-Duschbad zur Verfügung. Im Kellergeschoss befinden sich ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum, ein kombinierter Wasch- und Heizungskeller sowie 2 Abstellräume.
Zur Immobilie gehören eine Garage sowie ein ¼ Miteigentumsanteil an der ca. 65 m² großen Verkehrsfläche vor den Garagen.
Die Wohnraumfenster sind bis auf 2 Ausnahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung, 2 x mit Dreifachverglasung. Bad OG und Gäste-WC verfügen über Fußbodenheizung. Bodenbeläge: Im Wohn-/Esszimmer Stäbchen-Parkett, im Übrigen Teppich und Fliesen.
Wesentliche Modernisierungen:
1997 Erneuerung Erdgas-Zentralheizung
2006 Modernisierung Innenausbau
2007 Modernisierung Bad OG, 2010 Einbau Bad DG, 2016 Erneuerung Gäste-WC EG
2008 Neue Haustür
2010 - 2015 Erneuerung von ca. 50 % der Fenster in den Wohnräumen
2010 - 2019 Erneuerung Elektrik in Küche, Dachgeschoss und Treppenhaus
2010 Installation Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Ersatz Durchlauferhitzer durch eine zentrale Warmwasserversorgung
2023 Installation Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp und Speicher mit ca. 10 kWp
Die Immobilie kann von den neuen Eigentümern nach deren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen weiter modernisiert werden. Einbauküche sowie PV-Anlage mit Speicher werden mitverkauft und sind im Kaufpreis enthalten. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann nach Absprache erfolgen.

Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Ausstattung und Details

Massivhaus
Einbauküche
2 Tageslichtbäder aus 2007 + 2010
Gäste-WC aus 2016
Haustür aus 2008
Wohnraumfenster bis auf 2 Ausnahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung, 2 x mit Dreifachverglasung. 2010 - 2015 zu ca. 50 % erneuert (inkl. Dachfenster)
Rollläden
Bodenbeläge: Stäbchenparkett, Fliesen, Teppichboden, Naturstein (Treppe)
Erdgas-Zentralheizung aus 1997
Bad OG und Gäste-WC mit Fußbodenheizung
Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung aus 2010
Photovoltaikanlage mit Speicher, jew. ca. 10 kWp aus 2023
Wintergarten mit Südwest-Ausrichtung über 2 Geschosse
Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Garage
¼ Miteigentumsanteil an der ca. 65 m² großen Verkehrsfläche vor den Garagen

Objektnummer: 26226028 - 36039 Fulda

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in Fulda-Horas. Die nächste Stadtbus-Haltestelle ist nur ca. 300 m entfernt. In ca. 900 m Entfernung finden Sie mehrere Facharztpraxen, zwei Apotheken, eine Bankfiliale und eine Postfiliale, einen Lebensmittelmarkt, eine Metzgereifiliale, zwei Bäckereifilialen, zwei Friseure, ein Blumengeschäft sowie mehrere Gaststätten. Horas verfügt über eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. 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: 26226028 - 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: 26226028 - 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