

Fulda

# NEUER PREIS: Frauenberg. Großzügige Altbau-Villa in bester Lage

????????? ??????????: 24226020



???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 342 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ??????? ????: 1.135 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24226020 - 36039 Fulda

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

???????? ??????????: 24226020 - 36039 Fulda

?? ??? ??????

|                      |                  |               |                       |
|----------------------|------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 24226020         | ????? ??????? | 795.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 342 m²       | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ???????????????? |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                      | ??????           |               | MwSt.) des            |
| ????????             | 12               |               | beurkundeten          |
|                      |                  |               | Kaufpreises           |
| ???????????? ???     | 8                | ????????      | ???????               |
| ??????????           |                  | ????????????  |                       |
| ??????????           | 3                |               |                       |
| ????? ?????????????  | 1935             |               |                       |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????      |               |                       |

??????? ???????: 24226020 - 36039 Fulda

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

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????        | ??????                |                                 |      |

???????? ?????????: 24226020 - 36039 Fulda

?? ????????



???????? ?????????: 24226020 - 36039 Fulda

?? ????????



???????? ?????????: 24226020 - 36039 Fulda

?? ????????



??????? ???????: 24226020 - 36039 Fulda

?? ????????



???????? ?????????: 24226020 - 36039 Fulda

?? ?????????



??????? ???????: 24226020 - 36039 Fulda

?? ????????



# 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

??????? ???????: 24226020 - 36039 Fulda

?? ????????



??????? ???????: 24226020 - 36039 Fulda

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

Im schönsten Fuldaer Villenviertel liegt dieses großzügige Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die größten Vorteile dieser Immobilie neben der Lage sind das enorme Platzangebot sowie die zahlreichen Möglichkeiten, sich zu verwirklichen. Das Haus bietet ca. 342 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 12 Zimmer. Die Immobilie ist besonders für Familien mit Kindern empfehlenswert sowie für Individualisten oder z.B. Freiberufler, die ganz oder teilweise von zu Hause arbeiten wollen.

Das Gebäude wurde 1935 auf einem 1.135 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet, ist massiv gebaut und teilunterkellert. 1959 wurde die Wohnfläche durch einen zweigeschossigen Anbau an der Südwestseite erweitert. 1960 folgte der Bau einer unterkellerten Doppelgarage.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss haben jeweils ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, Küche, Bad und einen Südwest-Balkon. Das Dachgeschoss hat ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche, weitere 4 Zimmer, Anschlüsse für eine Küche und ein Bad. Die Räume im Erd- und Obergeschoss sind ca. 2,65 m hoch und überwiegend sehr hell. Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet, die Wohnung im Obergeschoss sowie das Dachgeschoss sind frei.

Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden ca. zwischen 1980 und 2010 sukzessive ausgetauscht. Die Bäder, der Innenausbau und Teile der Haustechnik wurden ca. 1996 modernisiert. Die Heizung ist eine Erdgas-Brennwertheizung ca. aus dem Jahr 2015. Das Garagendach, Sektionaltor und Nebentür wurden ca. 2020 erneuert. Um das Gebäude auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, ist eine erneute Modernisierung notwendig, bei der die neuen Eigentümer Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen verwirklichen können.

Das ca. 1.135 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Südwest-Ausrichtung bietet einen Garten mit Hanglage, altem Baumbestand, lauschigen Plätzchen und einen überdachten Freisitz. Die Außenanlagen liegen allerdings etwas im Dornröschenschlaf und freuen sich auf die Ideen und die Zuwendung der neuen Eigentümer.

Eine Erweiterung der Wohnfläche ist eventuell möglich. Die Immobilie liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans, es gilt § 34 BauGB (Nachbarschaftsbau und Einfügungsgebot). Es besteht Ensembleschutz (kein Einzeldenkmal).

Die Immobilie wird mit Ausnahme der Wohnung im Erdgeschoss frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen. Aus Diskretionsgründen zeigen wir keine Fotos aus dem Erdgeschoss.

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum von einer Altbauvilla mit Garten und Garage in bester, grüner und innenstadtnaher Wohnlage.

??????? ???????: 24226020 - 36039 Fulda

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

Massivbauweise  
2 Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche  
1 Tageslicht-Duschbad  
Kunststofffenster mit Zweifachverglasung  
Rollläden  
Böden: Laminat + Fliesen  
Erdgas-Zentralheizung, Brennwerttechnik aus ca. 2015  
Gegensprechanlage  
Zwei Südwest-Balkone  
Überdachter Freisitz  
Doppelgarage unterkellert  
Gemeinschaftlicher Wasch- und Trocknerraum  
Ensembleschutz (kein Einzeldenkmal)

??????? ???????: 24226020 - 36039 Fulda

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

Die Immobilie liegt in dem Premium-Quartier von Fulda, geprägt von prachtvollen Villen, Ruhe und viel Grün. Die Infrastruktur ist optimal: In die Altstadt benötigen Sie nur rund 15 Minuten zu Fuß, zum Universitätsplatz mit Kaufhaus, Geschäften und Cafés unwesentlich länger. Zum Bahnhof brauchen Sie zu Fuß ca. 25 Minuten. Die nächste Stadtbushaltestelle ist rund 650 m entfernt. Fulda mit seinen rd. 70.000 Einwohnern hat eine über 1.275-jährige Geschichte und eines der größten geschlossenen Barockviertel Deutschlands. Stadt und Landkreis sind zentral in Deutschland und Europa gelegen. Die Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend: A 7, A 66 und ICE-Knotenpunkt. Der Frankfurter Flughafen liegt nur rund eine Stunde Fahrzeit entfernt.

??????? ?????????: 24226020 - 36039 Fulda

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

**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.

??????? ???????: 24226020 - 36039 Fulda

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

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

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)