

Fulda

# Schulviertel: 3-Parteienhaus mit großem Garten und schöner Aussicht

CODICE OGGETTO: 25226024



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

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251 m<sup>2</sup> • VANI: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 780 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25226024	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 251 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Caratteristiche	Terrazza, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.05.2035	Consumo energetico	222.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

## La proprietà



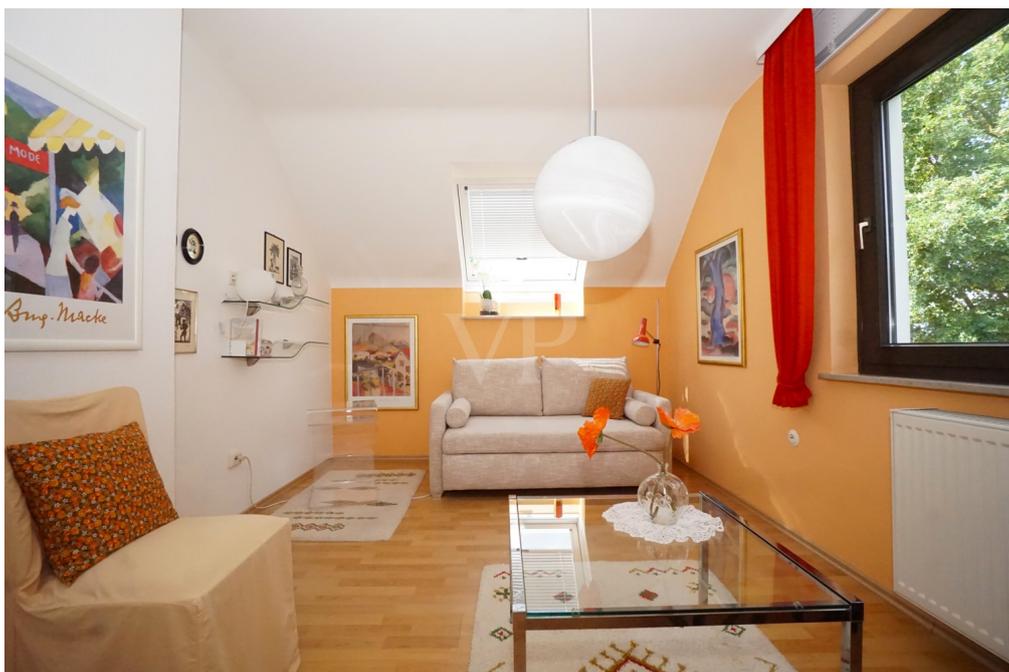
CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

## La proprietà



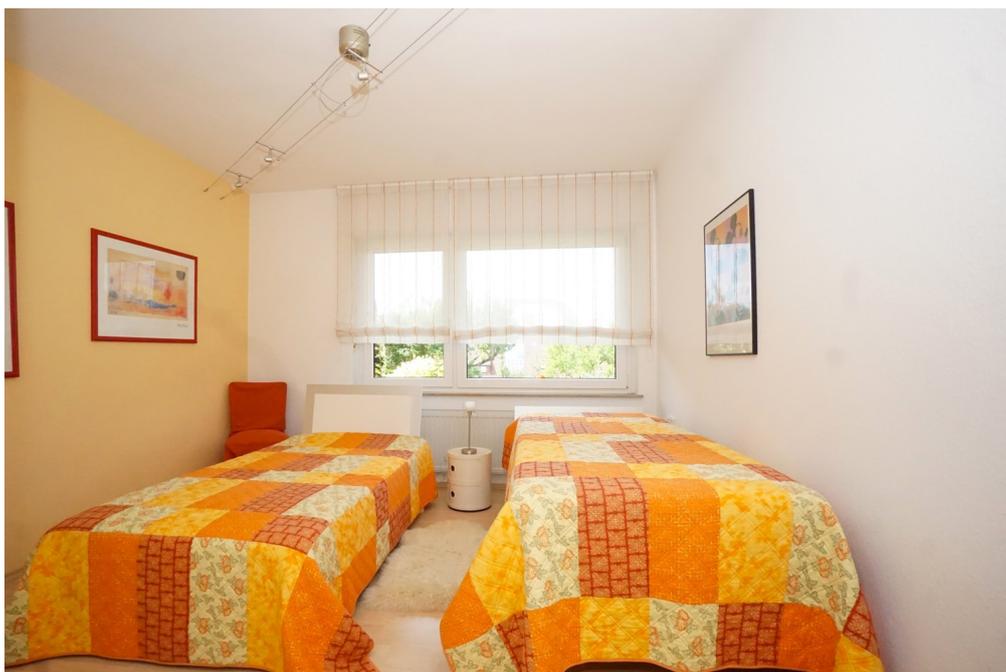
CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

## La proprietà



**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

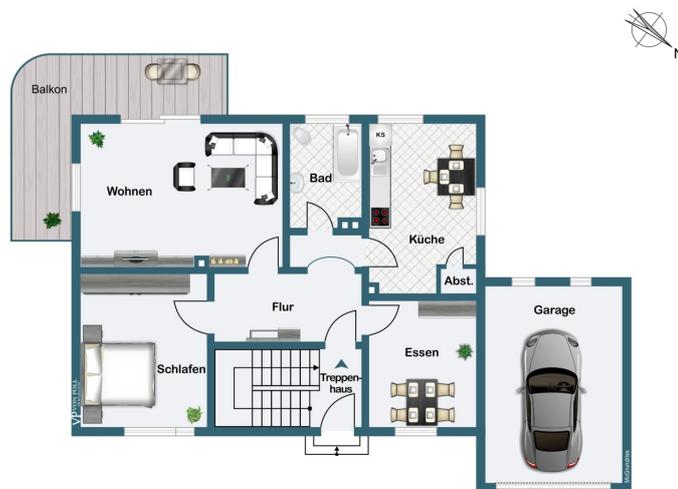
CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

## La proprietà

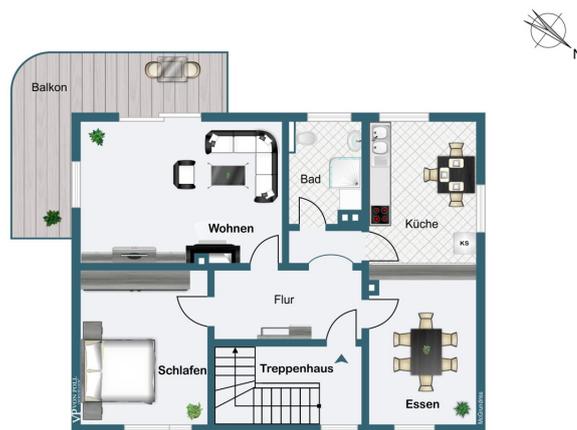


CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda

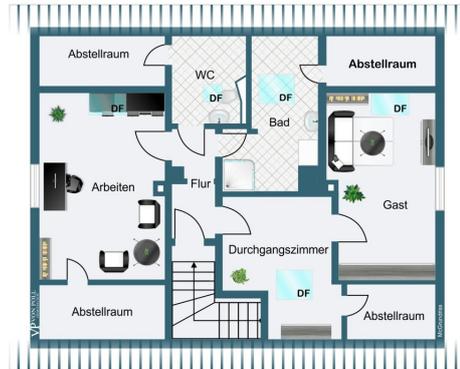
## Planimetrie



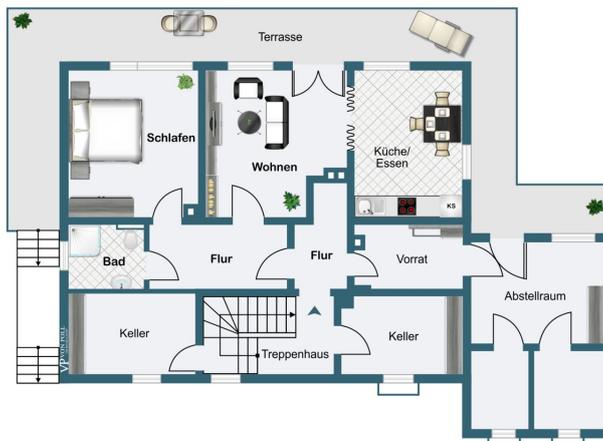
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda**

## Una prima impressione

Das freistehende 3-Parteienhaus wurde 1957 auf einem 780 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Schulviertel von Fulda errichtet. Es ist massiv gebaut und voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 251 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Erdgeschoß ca. 78 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad
  - Obergeschoß inkl. Dachgeschoss ca. 123 m<sup>2</sup>, 5,5 Zimmer, Küche, 2 Tageslichtbäder, Gäste-WC
  - Einliegerwohnung im Souterrain ca. 50 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad
- Erd- und Obergeschoss haben nahezu identische Grundrisse – sie unterscheiden sich lediglich durch eine kleine Speisekammer in der Küche im EG sowie die fehlende gemauerte Wand zwischen Küche und Esszimmer im OG. Stattdessen trennt die beiden Räume eine Schrankwand mit Durchreiche. So können die neuen Eigentümer bei Bedarf mit wenig Aufwand einen offenen Koch-/Essbereich realisieren. Zentraler Ort in den Wohnungen im EG und OG ist das helle Wohnzimmer mit großer Hebeschiebtür zum Südwest-Balkon mit einem herrlich weiten Blick über Fulda. Das ausgebautе Dachgeschoss erweitert die Wohnung im OG um 2,5 Zimmer, Gäste-WC und Duschbad. Im Untergeschoss finden Sie die Souterrain-Wohnung mit Zugang zur ebenerdigen Terrasse, sowie je ein Kellerraum für die Wohnungen im EG und OG und ein Durchgangsraum. Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner befinden sich in den Wohnungen.

Zur Immobilie gehört die seitlich angebaute, unterkellerte Garage mit elektrischem Torantrieb. Der Keller unter der Garage wird im Wesentlichen als Abstellraum für Gartengeräte und -werkzeug genutzt und kann vom Haus und vom Garten betreten werden.

Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden 1991 vom EG bis ins DG erneuert, die Fenster der Einliegerwohnung in 2006 und die Dachfenster ca. in 2007. In der Einliegerwohnung verfügen alle Fenster über Rollläden, im EG und DG die Fenster zur Straße. Die Gastermen stammen aus den Jahren 1998 (UG), 2021 (EG) sowie 2015 und 2020 (OG). Die Bäder wurden wie folgt modernisiert: UG 2010, OG 90er Jahre, DG 2009. Die übrige Haustechnik entspricht im Wesentlichen der des Baujahres.

Fußbodenbeläge: Stäbchenparkett im EG und OG in allen Räumen außer Küche und Bad, des Weiteren Fliesen und Laminat.

Die Immobilie ist sehr gepflegt, der Garten ist pflegeleicht angelegt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet. Aus Diskretionsgründen zeigen wir keine Fotos dieser Wohnung. Im Übrigen wird die Immobilie frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

**CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda**

## Dettagli dei servizi

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Teilweise Rollläden manuell
- 4 Tageslichtbäder
- Gas-Etagenheizungen
- Kachelofen (gasbefeuert) im Wohnzimmer OG
- Fußbodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat.
- 2 Balkone + 1 Terrasse, jeweils mit Südwestausrichtung
- Markise, elektrisch im OG (2013)
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Glasfaserkabel bis zum Übergabepunkt im Keller vorhanden
- Garage, massiv, unterkellert

**CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Fuldaer Schulviertel. Die nächste Bushaltstelle ist nur ca. 140 m entfernt. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten erreichen Sie zu Fuß in ca. 25 Minuten, mit dem Auto in ca. 6 Minuten. Den ICE-Bahnhof erreichen Sie in ca. 19 Minuten zu Fuß, mit dem Auto in ca. 5 Minuten. Die Einkaufszentren Emaillierwerk, Alte Ziegelei in Petersberg, das Sportbad Ziehers oder die Sportanlagen im Waidesgrund liegen jeweils nur zwischen ca. 1,0 und 2,5 Km entfernt.

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.

**CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 222.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
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 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.

**CODICE OGGETTO: 25226024 - 36037 Fulda**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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