

Fulda

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Energieeffizienzklasse B. Provisionsfrei

????????? ??????????: 23226015



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

???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 171 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.038 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23226015 - 36039 Fulda

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23226015 - 36039 Fulda

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????? | 23226015             |
| ???????????         | ca. 171 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 8                    |
| ????????????? ???   | 6                    |
| ??????????          |                      |
| ??????????          | 3                    |
| ????? ????????????? | 1 x ??????           |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ????? ???????        | 430.000 EUR          |
| ?????                | ?????????????        |
|                      | ????????????????     |
| ?????????            | ???????????????????? |
| ?????????????        | ??????????           |
| ???????????????????? | ca. 67 m²            |
| ??????               |                      |
| ????????             | ?????????????????    |
|                      | ?????????            |

??????? ?????????: 23226015 - 36039 Fulda

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

|                                                     |                      |                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 74.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 26.05.2032           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                           | B             |
|                                                     |                      | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1990          |

???????? ?????????: 23226015 - 36039 Fulda

?? ????????



???????? ?????????: 23226015 - 36039 Fulda

?? ?????????



??????? ???????: 23226015 - 36039 Fulda

?? ????????



??????? ???????: 23226015 - 36039 Fulda

?? ????????



???????? ?????????: 23226015 - 36039 Fulda

?? ????????



??????? ???????: 23226015 - 36039 Fulda

?? ????????



??????? ???????: 23226015 - 36039 Fulda

?? ????????



???????? ?????????: 23226015 - 36039 Fulda

?? ????????



??????? ???????: 23226015 - 36039 Fulda

?? ????????



???????? ??????????: 23226015 - 36039 Fulda

?? ?????????

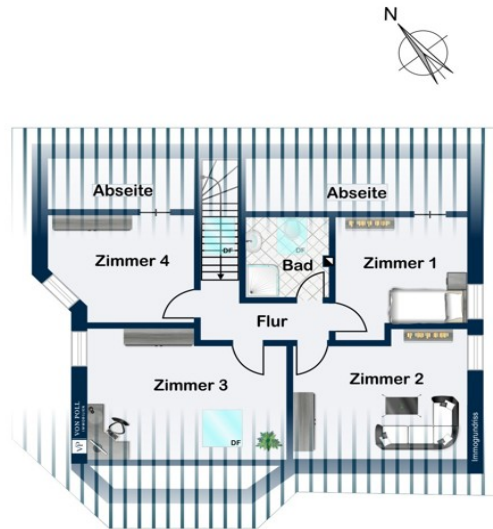


??????? ???????: 23226015 - 36039 Fulda

??????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 23226015 - 36039 Fulda

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

Das große Einfamilienhaus mit 8 Zimmern und unverbaubarer Aussicht wurde 1990 auf einem 1.038 m<sup>2</sup> großen sonnigen Südhang-Grundstück errichtet. Das Weber-Fertighaus ist voll unterkellert. Die Gesamt-Wohnfläche beträgt ca. 171 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf die Hauptwohnung ca. 142 m<sup>2</sup> und 7 Zimmer und auf die Einliegerwohnung im Untergeschoss ca. 29 m<sup>2</sup> und 1 Zimmer. Haupt- und Einliegerwohnung haben je einen separaten Zugang von außen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn-/Esszimmer mit anschließender Küche, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie das Arbeitszimmer. Von der Küche gelangen Sie auf die Nordwest-Terrasse. Im Dachgeschoss gibt es vier weitere Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein Tageslicht-Duschbad. Im Untergeschoss sind der Hauptwohnung ein Vorratsraum, der Heizungskeller mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner zugeordnet sowie ein weiteres wohnlich ausgebautes Zimmer mit einer Größe von ca. 16,5 m<sup>2</sup>, welches in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten ist. Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss die Einliegerwohnung mit einem Wohn- und Schlafzimmer, einer Küche sowie einem Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Hobbyraum und Einliegerwohnung teilen sich eine zweite Terrasse. Zur Immobilie gehört zudem eine Garage. Die Außenanlagen liegen etwas im Dornröschenschlaf und freuen sich auf die Ideen und Zuwendung der neuen Eigentümer. Das Haus verfügt über Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung. Zwei Dachfenster wurden ca. 2005 ausgetauscht. Der Boden im Wohn-/Essbereich sowie in Flur und Arbeitszimmer im Erdgeschoss hat einen Parkettbelag. Die Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik wurde 2013 erneuert. Warmwasser wird mittels einer Solaranlage erzeugt. Die übrige Anlagentechnik und Ausstattung befinden sich auf dem Stand des Baujahres. Kaufinteressenten sollten gewisse Renovierungsmaßnahmen mit einplanen. Zwei Einbauküchen sowie die Badmöbel sind im Kaufpreis enthalten. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

??????? ???????: 23226015 - 36039 Fulda

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

Weber-Fertighaus

2 Einbauküchen

Holzfenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung

Rolläden manuell

Bodenbeläge Parkett, Fliesen, Teppich

3 Bäder, 2 mit Tageslicht

Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik

Warmwasserbereitung mittels Solaranlage

Getrennte Erfassung von Strom, Heizkosten und Wasserverbrauch für die  
Einliegerwohnung

2 Gegensprechanlagen

1 Kellerraum

1 Garage

Südwest- und Nordwest-Terrasse

??????? ???????: 23226015 - 36039 Fulda

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

Die Immobilie liegt in Fulda-Horas. Die nächste Stadtbuss-Haltestelle ist nur ca. 100 m entfernt. Im Umkreis von ca. 1,5 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. 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.

??????? ?????????: 23226015 - 36039 Fulda

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ?????????: 23226015 - 36039 Fulda

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

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

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37 Fulda  
E-Mail: fulda@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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