

Fulda / Edelzell

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großer Einliegerwohnung, Hybrid-Heizung und PV-Anlage

Objektnummer: 25226011



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

**KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 501 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

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

Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Auf einen Blick

Objektnummer	25226011
Wohnfläche	ca. 206 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Stellplatz	3 x Carport

Kaufpreis	640.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	92.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie





Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie





Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie



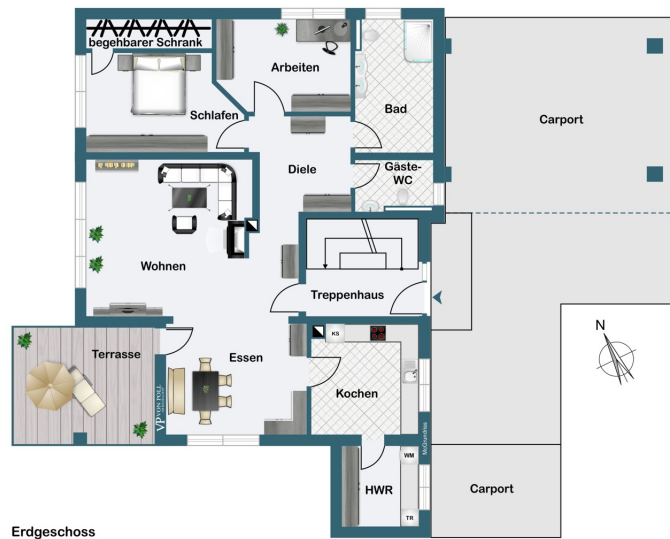
Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Die Immobilie

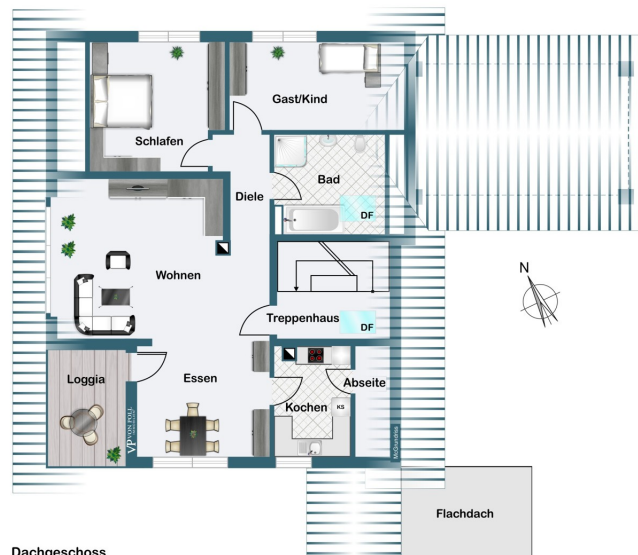


Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

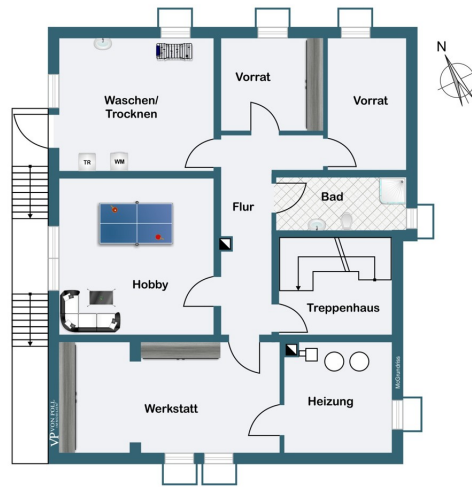
## Grundrisse



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: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1995 auf einem ca. 501 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Das Haus ist massiv gebaut und voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 206 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 110 m<sup>2</sup> auf die Erdgeschosswohnung (4,5 Zimmer) und ca. 96 m<sup>2</sup> auf die Einliegerwohnung im Dachgeschoss (4 Zimmer). Die Immobilie bietet reichlich Platz für eine Familie mit Kind sowie eine Mietpartei oder für zwei Generationen. Zentraler Ort im Erdgeschoss ist der große Wohn-/Essbereich. Im Sommer erweitert die sonnige Südwest-Terrasse das Wohnzimmer ins Freie, im Winter sorgt der Kaminofen für behagliche Wärme. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein kleiner Hauswirtschaftsraum, ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und ein Gäste-WC. Im Schlafzimmer wurde durch eine Holzständerwand ein begehbare Schrank geschaffen. In der Dachgeschosswohnung gibt es einen offenen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Loggia, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Zum Keller gehört ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum, ein weiteres Duschbad, ein Wasch- und Trocknerraum, zwei Vorratsräume, der Heizraum sowie eine Werkstatt. Aus dem Wasch- und Trocknerraum gelangen Sie in den Garten. Der wohnlich ausgebauter Hobbyraum sowie das Duschbad im Keller sind in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten. Seitlich vom Haus befinden sich ein Doppelcarport sowie ein weiterer Einzelcarport. Zur Ausstattung des Hauses gehören je eine Einbauküche im Erd- und Dachgeschoss (aus den Jahren 2018 bzw. 2016) und ein Kaminofen (Grundofen). Eine Hybrid-Heizung (Luft-Wasser-Wärmepumpe und Erdgas) aus dem Jahr 2023. Die Wärmepumpe trägt die Hauptlast der Wärmeerzeugung, Das Gas-Brennwertsystem arbeitet nur bei besonders niedrigen Außentemperaturen oder bei sehr hohem Warmwasserbedarf. Des Weiteren eine PV-Anlage mit ca. 10 kW-Peak und 8 kW Speicher (2022). In den Bädern im EG und DG gibt es Fußbodenheizung. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (auch im KG) aus dem Baujahr, Rollläden im EG elektrisch, im DG manuell. Bodenbeläge: Fliesen und Laminat, Naturstein im Treppenhaus. Das Bad im Erdgeschoss wurde 2017 modernisiert, das Bad im Dachgeschoss 2012. Die Fliesenböden im EG wurden überwiegend in 2018 erneuert. Die beiden Einbauküchen sowie die PV-Anlage sind im Kaufpreis enthalten. Die Übergabe erfolgt frei ab dem 01.05.2025.

Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Ausstattung und Details

- Massivbau
- 2 Einbauküchen aus den Jahren 2016 und 2018 mit Marken-Einbaugeräten
- 3 Bäder, 2 davon mit Tageslicht
- Im Bad EG ist Platz für den Einbau einer Sauna
- 1 Gäste-WC mit Tageslicht
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, auch im KG
- Rollläden im EG elektrisch, im DG manuell
- Marmor-Innenfensterbänke, Granit-Außenfensterbänke
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat, Naturstein Im Treppenhaus
- Hybrid-Heizung (Luft-Wasser-Wärmepumpe und Erdgas) aus dem Jahr 2023
- Fußbodenheizung im Bad EG und DG
- Kaminofen (Grundofen). Der Grundofen ist ein Speicherofen, der Wärme überwiegend in Form von Strahlung an den Raum abgibt. Der Grundofen genießt Bestandsschutz und darf, auch wenn er vor 2010 in Betrieb genommen wurde, auf unbestimmte Zeit weiter genutzt werden.
- Photovoltaikanlage mit ca. 10 kW-Peak und 8 kW Speicher aus dem Jahr 2022
- Gegensprechanlage für EG und DG
- Südwest-Terrasse und -Loggia
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- 1 Doppelcarport + 1 Einzelcarport

Objektnummer: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem verkehrsberuhigten und schön durchgrüntem Wohngebiet in Edelzell, dem bevölkerungsstärksten Stadtteil Fuldas. Edelzell wurde im Jahr 1325 erstmals urkundlich erwähnt und im Zuge der Gebietsreform 1972 in die Stadt Fulda eingegliedert. Der Ort ist ländlich geprägt und hat ein reges Vereinsleben. Der Stadtteil verfügt über einen Kindergarten, ein Bürgerhaus, Sportanlagen und Spielplätze. Des Weiteren eine Apotheke, eine Bäckereifiliale, einen Friseur, einen Zahnarzt, einen Allgemeinmediziner, eine SB-Bankfiliale, ein Gasthaus und eine Pizzeria. Die nächste Stadtbushaltestelle ist ca. 200 m entfernt. Bis zum Einkaufszentrum Kaiserwiesen sind es ca. 0,8 km oder 2 Fahr- und ca. 11 Gehminuten. Zum Klinikum Fulda sind es ca. 4,5 km oder 7 Minuten Fahrzeit. In die Innenstadt sowie zum ICE-Bahnhof sind es jeweils rund 5 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: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25226011 - 36043 Fulda / Edelzell

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37 Fulda  
E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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