

Fulda – Gläserzell

# Individuelles Architektenhaus. Großes Grundstück mit Potenzial, Feldrandlage

Property ID: 22226034



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

PURCHASE PRICE: 555.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9.5 • LAND AREA: 1.624 m<sup>2</sup>

Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## At a glance

Property ID	22226034	Purchase Price	555.000 EUR
Living Space	ca. 224 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Construction method	Solid
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	9.5	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Bedrooms	5		
Bathrooms	2		

Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	123.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.10.2032	Energy efficiency class	D

Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## The property



Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## The property



Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## The property



Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## The property





Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## The property



Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## The property



Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## The property



Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Fulda**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## The property

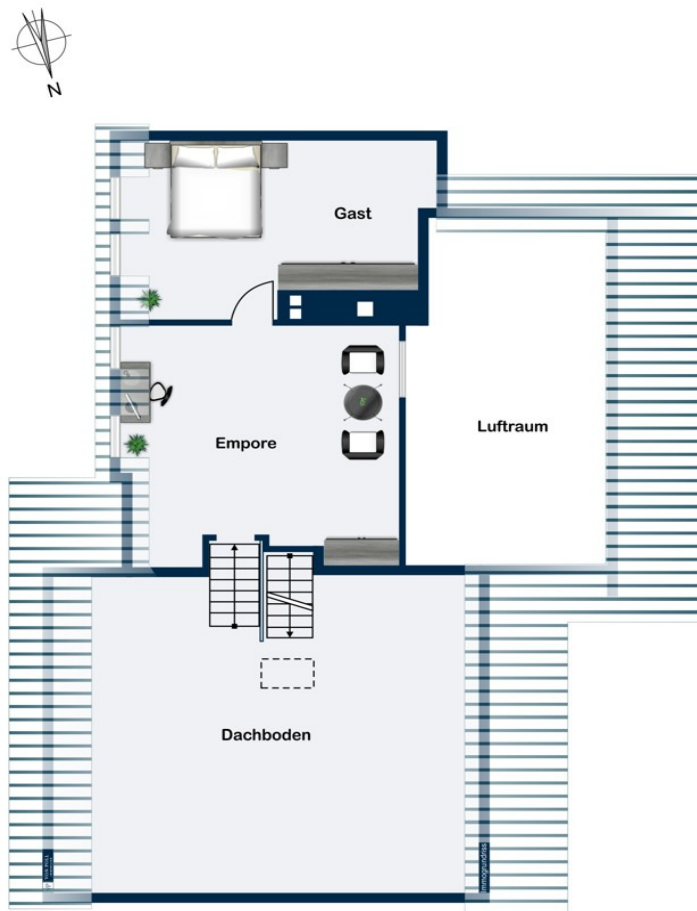


Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

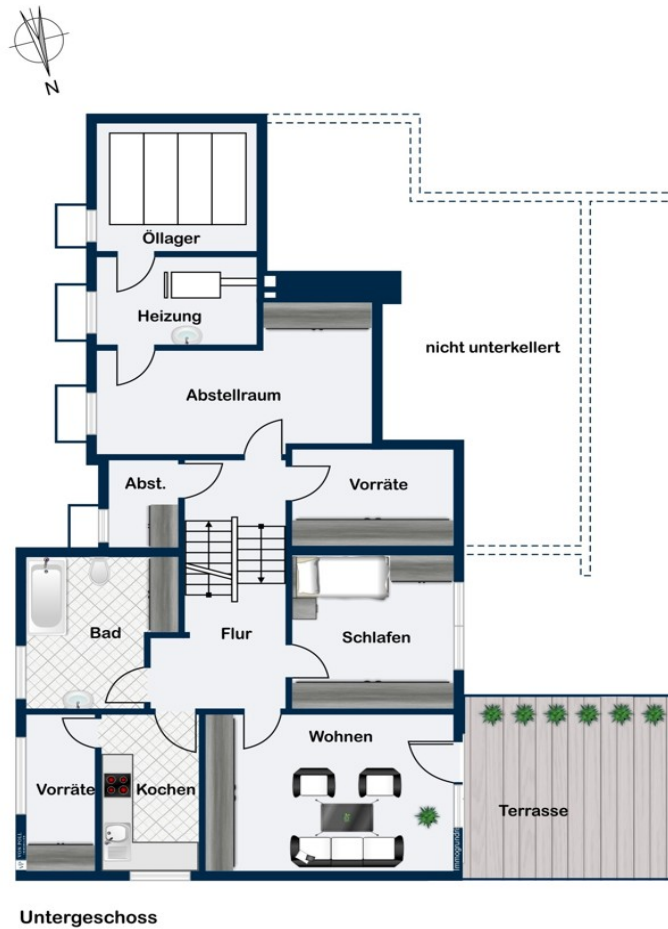
## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## A first impression

Das großzügige Einfamilienhaus wurde 1976 von einem Architekten für seine Familie errichtet. Es steht auf einem ca. 1.624 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Feldrandlage, ist massiv gebaut und teilunterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 224 m<sup>2</sup>. Die Immobilie hatte zur Bauzeit eine gehobene Ausstattung die heute noch klar erkennbar und zum Teil sehr gut erhalten ist. Durch die Split-Level-Bauweise verfügt das Gebäude über 6 Ebenen (4 Wohnebenen, Dachboden und Teilkeller). Über den Windfang erreichen Sie den repräsentativen Wohn-/Essbereich mit Lese- und Arbeitsecke sowie Zugang zur West-Terrasse. Der Mittelpunkt des Hauses beeindruckt durch Raumhöhen zwischen 2,75 und 4,70 m, Sichtmauerwerk aus Naturstein, große bodentiefe Fenster, eine aufwändige Kaminanlage (derzeit stillgelegt) sowie eine offene Balkenlage an der Decke. Auf dieser Ebene befinden sich noch die Küche, ein Hausarbeitsraum sowie das Gäste-WC. Über 8 Stufen nach oben gelangen Sie in den privaten Bereich mit Eltern-Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern und einem Tageslichtbad. Aus dem Eltern-Schlafzimmer sowie einem der Kinderzimmer gelangen Sie auf den West-Balkon. Weitere 8 Stufen höher befinden sich unter dem Pultdach noch eine Empore sowie ein Gästezimmer. Vom Wohn-/Essbereich nach unten gelangen Sie auf eine zweite Wohnebene mit Wohnraum, Schlafzimmer, Küche, Vorratsraum und Tageslichtbad. Vom Wohnraum haben Sie Zugang zu einer kleinen Terrasse. Diese Ebene hat den Charakter einer Einliegerwohnung, ist jedoch nicht abgeschlossen. Auf der Kellerebene finden Sie drei Abstellräume, Heizraum und Öllager. Das Grundstück bietet nicht alltägliches Potenzial: Es weist laut Bebauungsplan neben dem Bestandsgebäude noch ein großes, freies Baufenster auf, welches Ausbaureserven bis hin zur Errichtung eines zweiten Wohnhauses möglich erscheinen lässt. Diesbezügliche Überlegungen bedürfen der Abstimmung mit den Behörden. Die Öl-Zentralheizung mit Brennwerttechnik wurde 2013 modernisiert, die Dachhaut wurde 2012 ca. zur Hälfte erneuert. Im Übrigen entspricht die Ausstattung und Anlagentechnik dem Baujahr. Die Immobilie muss von den neuen Eigentümern nach deren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen modernisiert werden. Interessenten sollten eine Erneuerung der Bäder und der Fenster einplanen. Das Anwesen bietet Ihnen viele Optionen: Wohnen für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Immobilie wird frei übergeben.

Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## Details of amenities

Raumhöhe Essdiele 2,75 m  
Raumhöhe Wohnen bis 4,70 m  
Holzfenster mit Isolierverglasung  
Böden mit Fliesen, Laminat, Teppichboden, PVC  
Große, aufwändige Kaminanlage (derzeit stillgelegt)  
2 Tageslichtbäder  
Gäste-WC  
Öl-Brennwertheizung aus 2013  
Gegensprechanlage  
West-Terrasse + Balkon  
Schnelles Internet

**Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell**

## All about the location

Die Immobilie liegt im Stadtteil Gläserzell. Die nächste Stadtbus-Haltestelle ist ca. 650 m entfernt. Bis in die Fuldaer Innenstadt mit allen Ärzten, Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sind es ca. 4,5 km oder rd. 10 Minuten mit dem Auto. In Gläserzell finden Sie eine Grundschule (Katharinenschule Gläserzell), einen Kindergarten, ein Bürgerhaus und ein reges Vereinsleben. Fulda mit seinen rd. 70.000 Einwohnern hat eine über 1.250-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 rd. eine Stunde Fahrzeit entfernt.

Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 123.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist D.  
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.

Property ID: 22226034 - 36041 Fulda – Gläserzell

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)