

Fulda

# Klassisches Zweifamilienhaus mit Ausbaureserve in ruhiger Südwestlage

????????? ??????????: 24226017



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

???? ??????: 535.000 EUR • ??????????: ca. 214 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 909 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24226017 - 36039 Fulda

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

???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ??? ??????

???????? ??????????	24226017	????? ???????	535.000 EUR
????????????	ca. 214 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	7		
???????????? ???	5		
??????????		?????????	???????
??????????	3	??????????????	
????? ?????????????	2 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????????

???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ????????????	186.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.05.2034	????????????? ????????????? ????????????	F
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1977



???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ?????????



???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ?????????





???????? ????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ????????



???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ?????????





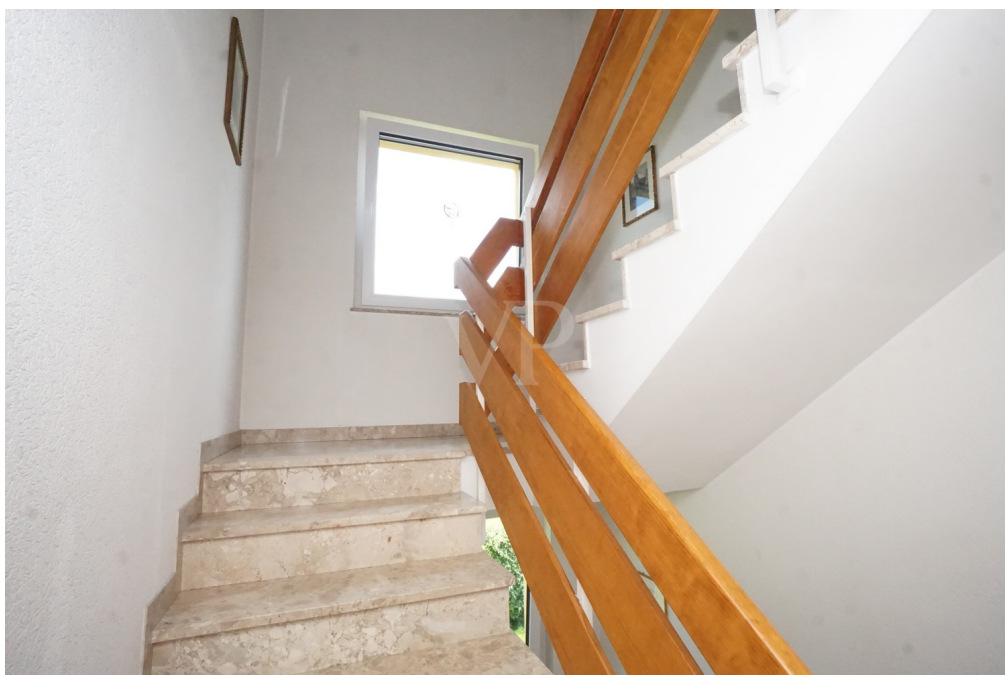
???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ?????????



???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ?????????





???????? ????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ????????





???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ?????????



???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ?????????



???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ?????????





???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ?????????



???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

?? ?????????



???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

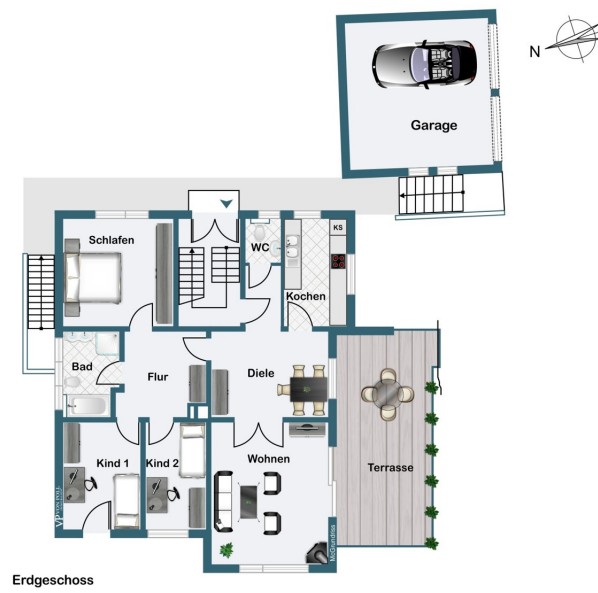
?? ?????????

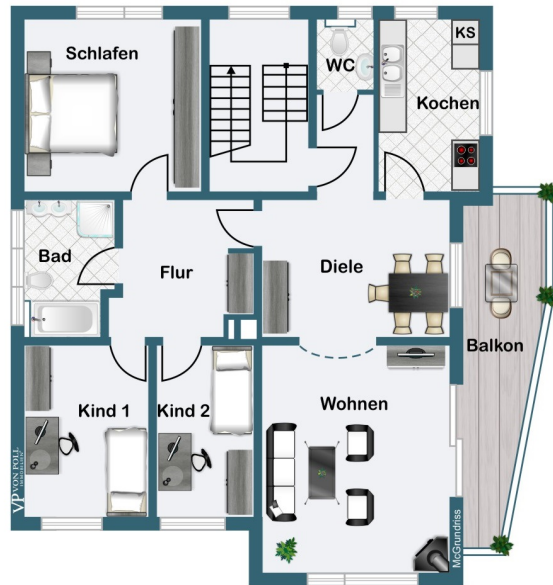




??????? ????????: 24226017 - 36039 Fulda

???????





Obergeschoss





???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

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

Hier erwartet Sie ein klassisches Zweifamilienhaus mit insgesamt 7 Zimmern und ca. 214 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das voll unterkellerte Massivhaus wurde 1977 auf einem ca. 909 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Von der Wohnfläche entfallen jeweils ca. 107 m<sup>2</sup> und 3,5 Zimmer auf die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss. Die Immobilie bietet reichlich Platz für zwei Familien mit Kindern oder für zwei Generationen. Zentraler Ort in beiden Wohnungen ist der helle Wohn-/Essbereich mit großer Hebeschiebtür zur Südwest-Terrasse im Erd- bzw. zum Balkon im Obergeschoss. Daneben gehören zu jeder der beiden Wohnungen eine Küche, ein Schlafzimmer, zwei Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC. Das Dachgeschoss stellt eine wertvolle und nicht unerhebliche Ausbaureserve dar. Es kann als großes Dachstudio einer der beiden vorhandenen Wohnungen zugeschlagen werden oder, vorbehaltlich der Genehmigung einer Nutzungsänderung, eine dritte abgeschlossene Wohnung werden. Je nach Ausbau können so ca. 60 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden. Das Dachgeschoss verfügt über eine eigene Wohnungseingangstür zum Treppenhaus und einen kleinen West-Balkon. Im Dach liegen bereits Estrich sowie die Anschlüsse für die nötigen Versorgungsleitungen. Es ist gedämmt und schon mit Rigips verkleidet. Aussparungen für mögliche Dachfenster sind im Dachstuhl vorgesehen. Im Keller befinden sich zwei wohnlich ausgebaute Räume, ein Kellerraum für jede Wohnung, der Heizraum inkl. der Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner sowie ein weiteres Duschbad. Aus dem großzügigen Flur gelangen sie über eine Treppe in den rückwärtigen Garten. Seitlich vom Haus befindet sich eine massive Doppelgarage mit elektrischen Toren. Die Kunststofffenster mit Dreifachverglasung wurden 2013 eingebaut, die Rollläden sind elektrisch. Die Erdgas-Niedertemperaturheizung wurde 1999 erneuert. Im Bereich der Terrassen-/Balkonfenster sowie im Bad EG gibt es eine Fußboden-Zusatzheizung. Das Bad im Erdgeschoss wurde ca. 1996 modernisiert. Zur Ausstattung des Hauses gehört Stäbchen-Parkett in allen Wohnräumen außer in Bädern und Gäste-WC's. Die Immobilie ist sehr gepflegt, der Garten ist pflegeleicht angelegt. Die Einbauküche im Erdgeschoss verbleibt im Haus. Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet, im Übrigen wird die Immobilie frei übergeben. Die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

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

Massivbau  
Ausbaureserve im Dachgeschoss  
2 Tageslichtbäder  
1 Duschbad im KG  
2 Gäste-WC's  
Kunststofffenster mit Dreifachverglasung  
Elektrische Rollläden im EG + OG  
Stäbchen-Parkett, Fliesen  
Erdgas-Niedertemperaturheizung  
Terrasse, 2 Balkone  
Doppelgarage mit elektrischen Toren  
Gartenhaus

???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

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

Die Immobilie liegt in Fulda-Horas. Die nächste Stadtbuss-Haltestelle ist nur ca. 150 m entfernt. In ca. 750 m Entfernung finden Sie einen Discounter mit Bäckereifiliale, eine Hausarztpraxis, eine Apotheke, eine Bank- sowie eine Postfiliale und Gastronomie. Horas verfügt über eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. In die Innenstadt sind es ca. 3 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.



??????? ???????: 24226017 - 36039 Fulda

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 186.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

???????? ??????????: 24226017 - 36039 Fulda

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

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

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)