

Fulda – Edelzell

RESERVIERT: Einfamilienhaus auf großem Grundstück in Feldrandlage

????????? ??????????: 25226021



???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 145,3 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 939 m²

??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

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

??????? ?????????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

?? ??? ??????

???????? ?????????	25226021	????? ???????	320.000 EUR
???????????	ca. 145,3 m ²	??????	?????????????
????? ???????	?????????????? ??????		????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	4		
??????????			
??????????	2		
????? ?????????????	3 x ??????	?????????	???????
		?????????????	

??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	409.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	11.06.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1920

??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edeltzell

?? ????????



??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelfeld

?? ????????



??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edeltzell

?? ???????



??????? ???????? : 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

?? ????????



??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelfell

?? ???????



??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelfeld

?? ????????



??????? ?????????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

?? ????????



??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

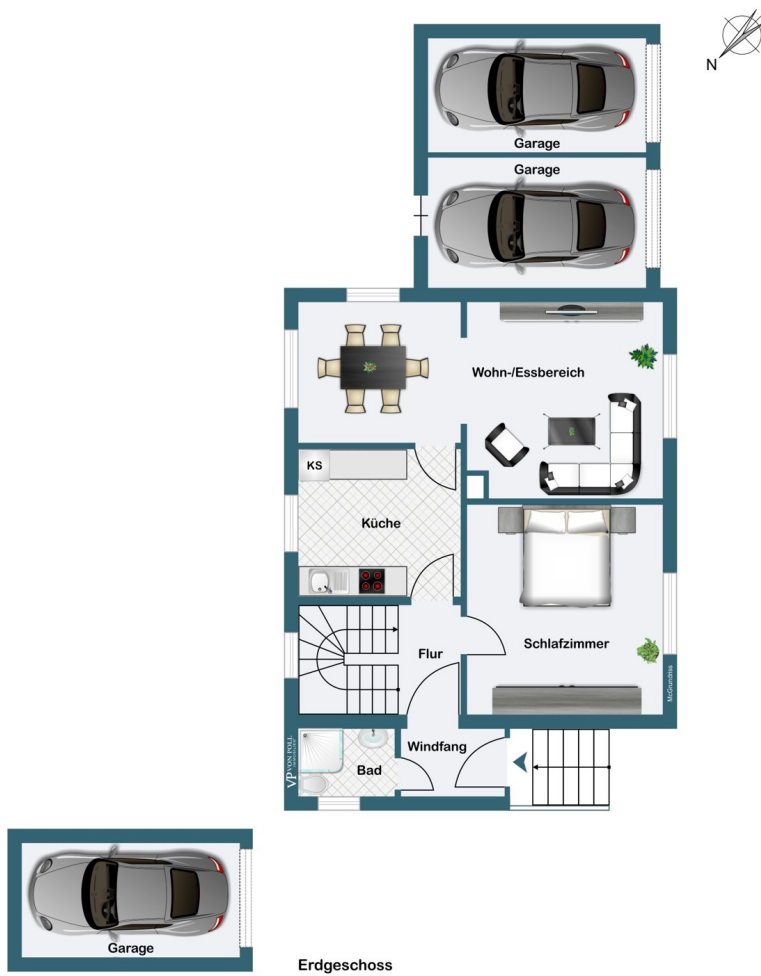
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

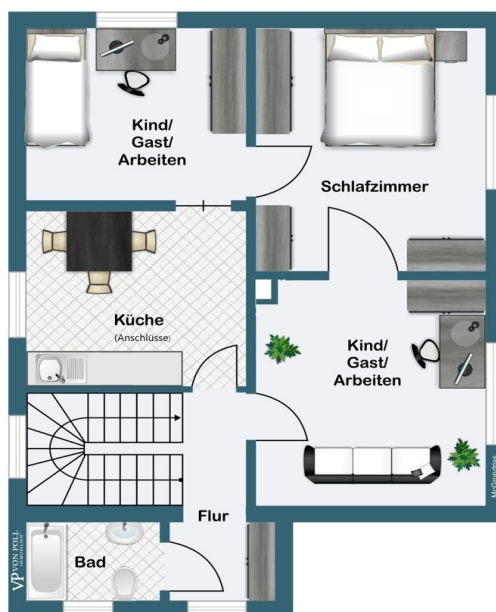
T.: 0661 - 48 04 359 0

www.von-poll.com

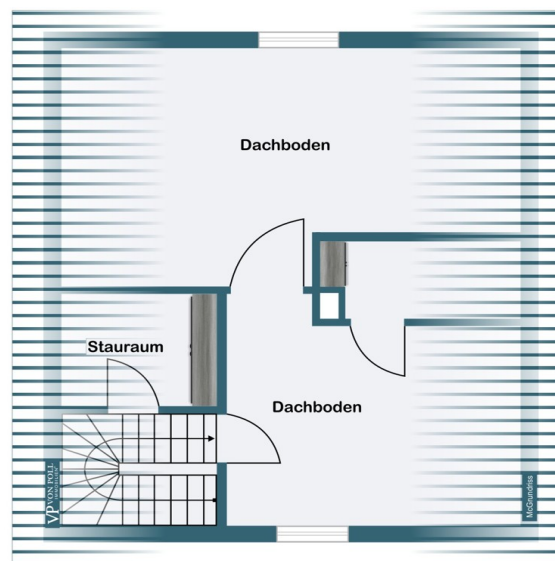
??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

???????





Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

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

Das angebotene Einfamilienhaus steht auf einem ca. 939 m² großen Grundstück in zentraler Wohnlage. Das Gebäude wurde ca. 1920 errichtet und ist voll unterkellert. Die Wohnfläche von ca. 145 m² verteilt sich auf zwei Geschosse mit insgesamt 5 Zimmern. Im Erdgeschoss befinden sich das offene Wohn- und Esszimmer, die separate Küche sowie ein Schlafzimmer. Der Eingangsbereich ist abgetrennt durch einen Windfang. Angrenzend finden Sie ein Tageslichtbad mit Dusche. Im Obergeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, zwei Gäste-/Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne. Eines der Zimmer ist ein Durchgangszimmer. Ebenfalls finden Sie hier eine zweite Küche, weshalb sich die Immobilie evtl. auch als Mehrgenerationenhaus eignet. Das Dachgeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut und bietet Ihnen Staufläche oder weitere Räume. Im Keller befinden sich 3 Kellerräume sowie der Heizungsraum. Die Heizung ist eine Gas-Zentralheizung aus 1994. Die Fenster sind aus Kunststoff und zweifach-verglast und wurden überwiegend in der 1980er und teilweise in den 2000er Jahren getauscht. Weitere Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sollten von den neuen Eigentümern eingeplant werden, um ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen umzusetzen. Auf Wunsch kann die Wärmekabine mitübernommen werden. Drei massiv gebaute Garagen sind vorhanden. Im massiven Nebengebäude (Anbau) finden z.B. Gartengeräte, Fahrräder oder ein Motorrad seinen Platz. Der pflegeleichte Garten lädt zum Verweilen, Grillen oder Toben ein und freut sich über eine Auffrischung. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

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

- Massive Bauweise
- 2 Tageslichtbäder
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung
- 3 Garagen
- Massives Nebengebäude/Anbau
- Garten

??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

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

Die Immobilie liegt in Fulda-Edelzell. Die nächste Stadtbuss-Haltestelle ist ca. 350 m entfernt. Das Einkaufszentrum Kaiserwiesen ist ca. 1 km oder ca. 3 Fahrminuten entfernt. Dort finden Sie Supermärkte, eine Apotheke, einen Bäcker, Frisör sowie diverse weitere Geschäfte. Edelzell verfügt über einen Kindergarten, ein Bürgerhaus, ein Gasthaus sowie eine Pizzeria. In die Innenstadt sind es rund 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.

??????? ???????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 409.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25226021 - 36043 Fulda – Edelzell

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

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

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: fulda@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com