

Fulda

# Neuwertige Einzimmerwohnung inkl. TG-Platz, Effizienzhaus 55 EE. Musikerviertel, Nähe Klinikum

Objektnummer: 25226013



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

KAUFPREIS: 197.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

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

Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Auf einen Blick

Objektnummer	25226013	Kaufpreis	197.000 EUR
Wohnfläche	ca. 38,29 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	70.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Die Immobilie



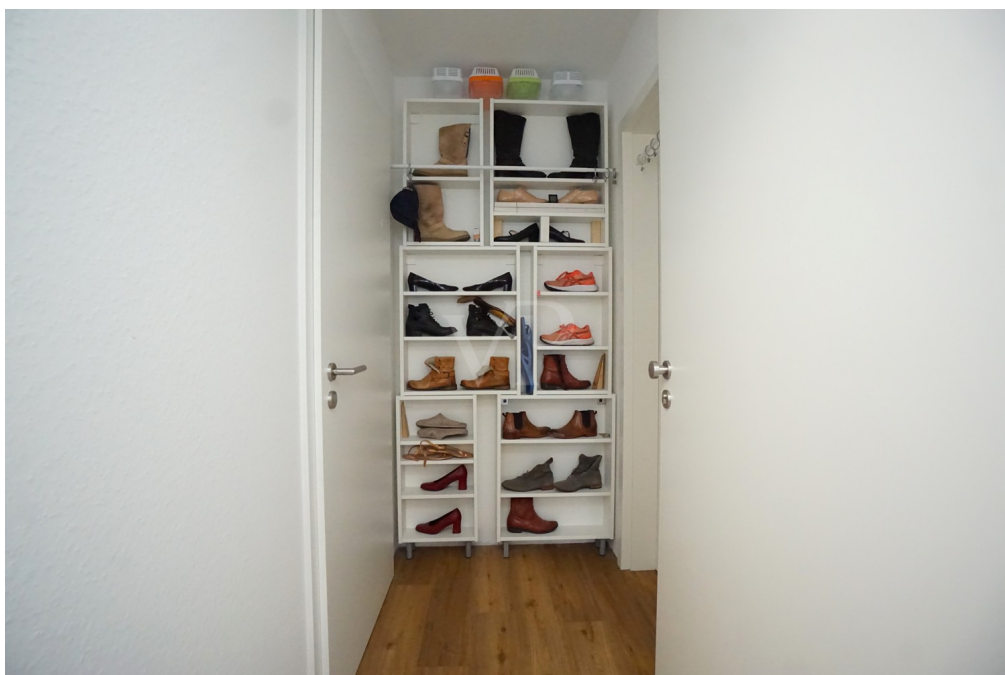
Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Die Immobilie





Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Die Immobilie



Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Grundrisse



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: 25226013 - 36043 Fulda

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer neuwertigen, kleinen und energieeffizienten Eigentumswohnung zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage in attraktiver Lage? Dann sollten Sie sich dieses interessante Angebot einer Einzimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse einmal genauer ansehen. Die Wohnung befindet sich im der Straße abgewandten Bereich einer gepflegten Wohnanlage bestehend aus 2 Gebäuden und insgesamt 14 Wohnungen. Sie wurde im Jahr 2022 auf einem 1.413 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die rd. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich auf in einen lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafbereich mit bodentiefen Fenstern, eine kleine Küche sowie ein innenliegendes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, elektrischem Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss. Im Sommer genießen Sie die Südost-Terrasse und ganzjährig den Blick in den grünen, sonnigen Garten. Die Wohnung ist praktisch neuwertig und altersgerecht. Die Böden sind mit Vinylparkett und Fliesen belegt. Die Kunststofffenster mit Dreifachverglasung verfügen über elektrische Rollläden. Energieträger der Fußbodenheizung / Zentralheizung sind Pellets. Zur Haustechnik gehört weiterhin eine zentrale mechanische Abluftanlage. Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug. Zur Wohnung gehören und im Kaufpreis enthalten sind ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Die L-förmige Einbauküche wird mit verkauft und ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Das Hausgeld beträgt aktuell 169,00 € für die Wohnung und 27,00 € für den Tiefgaragenplatz. Die Wohnung wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Ausstattung und Details

Massivbauweise

Effizienzhaus 55 EE-Standard (wird erreicht, wenn durch eine Heizungsanlage auf Basis erneuerbarer Energien mindestens 55 Prozent des Energiebedarfs des Gebäudes gedeckt bzw. zum Teil oder ganz durch unvermeidbare Abwärme erbracht wird)

Altersgerecht

Einbauküche

Kunststofffenster mit Dreifachverglasung

Erhöhte Sicherheitsbeschläge

Elektrische Rollläden

Böden: Vinyl, Fliesen

Bodengleiche Dusche

Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad

Waschmaschinenanschluss im Bad

Pellet-Zentralheizung

Fußbodenheizung

Zentrale mechanische Abluftanlage

Netzwerkverkabelung

Gegensprechanlage

Südost-Terrasse

Kellerraum

Personenaufzug

Tiefgaragen-Stellplatz

Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Alles zum Standort

Sehr gute und verkehrsgünstige Lage im „Musikerviertel“ von Fulda. Die nächste Stadtbushaltestelle liegt nur ca. 300 m entfernt. Bis zum Klinikum sind es nur ca. 700 m. In rund 5 Minuten erreichen Sie mit dem Wagen die Innenstadt mit ihren Sehenswürdigkeiten und der umfassenden Infrastruktur, das Schulviertel, den ICE-Bahnhof und das Kongresszentrum. Zum Einkaufszentrum Emailierwerk benötigen Sie ebenfalls 5 Minuten (ca. 1,2 km) mit dem Auto, zur A7, Anschlussstelle Fulda Mitte, ca. 7 Minuten (ca. 3 km). In rd. 15 Minuten erreichen Sie die Ausläufer der Rhön, die für ihren hohen Freizeitwert bekannt ist. Geeignet sowohl für vielfältige Familienausflüge als auch anspruchsvolle sportliche Herausforderungen. Fulda mit seinen rd. 70.000 Einwohnern hat eine über 1.275-jährige Geschichte und eines der größten geschlossenen Barockviertel Deutschlands. Stadt und Landkreis Fulda sind zentral in Deutschland und Europa gelegen. Die Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend: A 7, A 66 und ICE-Knotenpunkt. Der Frankfurter Flughafen liegt nur rund eine Stunde Fahrzeit entfernt.

Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 70.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.

Objektnummer: 25226013 - 36043 Fulda

## 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)