

Exposé

Einfamilienhaus in Fulda

Saniertes Einfamilienhaus in bester ruhiger Altstadtlage



Objekt-Nr. OM-296825

Einfamilienhaus

Verkauf: **480.000 €**

36037 Fulda
Hessen
Deutschland

Grundstücksfläche	91,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	7,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	146,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das wunderschöne Einfamilien-Stadthaus befindet sich in Top-Altstadtlage.

Super zentral aber dennoch ruhig lässt es sich hier auch mit einer größeren Familie sehr gut leben.

Eine echte Perle der Altstadt.

Haus mit Geschichte und Feinheiten.

Verschiedene Modernisierungen wurden die letzten 3 Jahre durchgeführt:

-Zählerschrank/Unterverteilung und viele Leitungen

-Wasser und Abwasser

-Bad sowie WC

-Putz - sowie Malerarbeiten

-teilweise Fensterdichtungen vorne, neue Fenster hinten

-Heizungen

usw usw.

Auf einem wunderbar alten Gewölbekeller aus der Zeit der Kreuzzüge wurde ein Fachwerkhaus errichtet. Der Dachstuhl/Haus wurde nun laut Gutachten auf ca. 1504 datiert. Dieses zeichnet sich durch 2 Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss aus.

Die Feststellung des Alters des Dachstuhls wurde aus eigenem Interesse unter Mithilfe des Denkmalschutzes in Auftrag gegeben.

Es besteht lediglich Ensembleschutz. Hier wurde mit der örtlichen Denkmalschutzbehörde u.a. der neue Aussenanstrich abgestimmt und ausgeführt. Kleiner Arbeiten stehen hier noch aus.

Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Flur in das Wohnzimmer mit Biedermeier-Stuckdecke und in die Küche. An das Wohnzimmer schließt sich ein kleineres Zimmer an.

Im Obergeschoss gibt es ein Herrenzimmer, ein Schlaf- und ein Kinderzimmer, WC und Diele.

Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer sowie zwei kleine Kinderzimmer, Bad und Diele.

Die Wohnfläche von ca. 146 m² verteilt sich wie folgt auf die Geschosse:

Erdgeschoss: ca. 53,6 m²

Obergeschoss: ca. 52,2 m²

Dachgeschoss: ca. 40,0 m²

Das Wohngebäude hat im Erdgeschoss eine Raumhöhe von ca. 2,5 m, im Obergeschoss eine Höhe zwischen ca. 1,95 m und 2,0 m und im Dachgeschoss von ca. 2,2 m.

Der Keller schließt mit einem Tonnengewölbe ab und hat eine Höhe von bis zu ca. 2,80 m. Er ist innen ca. 6,0 m lang, ca. 5,25 m breit und hat einen Steinfußboden.

Im rückwärtigen Bereich des Hauses gibt es ein kleines zweigeschossiges nicht renoviertes Wirtschaftsgebäude. Lediglich die Elektrik wurde hier neu verlegt. Hier wurde das EG früher als Waschküche genutzt. Der Abstellraum im Obergeschoss ist über einen geschlossenen Steg erreichbar. Erd- und Obergeschoss haben zusammen ca. 40,0 m² Nutzfläche.

Das Wohnhaus hat frontseitig isolierverglaste Holzfenster, nach hinten isolierverglaste Kunststofffenster BJ 2023.

Geheizt wird mit 3 nagelneuen sparsamen Erdgas-Einzelöfen. Des Weiteren befinden sich in allen weiteren Zimmern neue Infrarotheizungen mit u.a. "smarter Steuerung".

Die Bodenbeläge bestehen aus 8mm Laminat sowie Fliesen in Bad, WC, Küche sowie Flur in den modernen Maßen 30x60.

Lediglich die Treppen befinden sich noch im ursprünglichen mit Linoleum belegten Zustand, hier kann man sich noch selbst verwirklichen.

Zur Ausstattung des Hauses gehören eine Reihe originaler Details wie z.B.

Innentüren (komplett abgeschliffen und neu lackiert) mit Kastenschlössern, Beschläge etc..

Teilweise befinden sich noch antike Möbelstücke im Haus, die größtenteils im Kaufpreis inbegriffen sind.

Die Immobilie ist ab sofort frei.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Eine allgemeinen Finanzierungszusage oder ein Kapitalnachweis wären erwünscht.

Bitte schreiben Sie mir mit voll ausgefüllten Kontaktdaten und einer Telefonnummer für einen Rückruf.

Anderenfalls kann leider kein Besichtigungstermin vergeben werden.

Lage

Die Infrastruktur bedarf keiner langen Ausführungen: Mit wenigen Schritten erreichen Sie zu Fuß die Friedrichstraße, die Marktstraße und den Universitätsplatz mit allen Geschäften und Einrichtungen der Innenstadt. Fulda mit seinen rund 68.000 Einwohnern hat eine über 1.275-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 ca. eine Stunde Fahrzeit entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



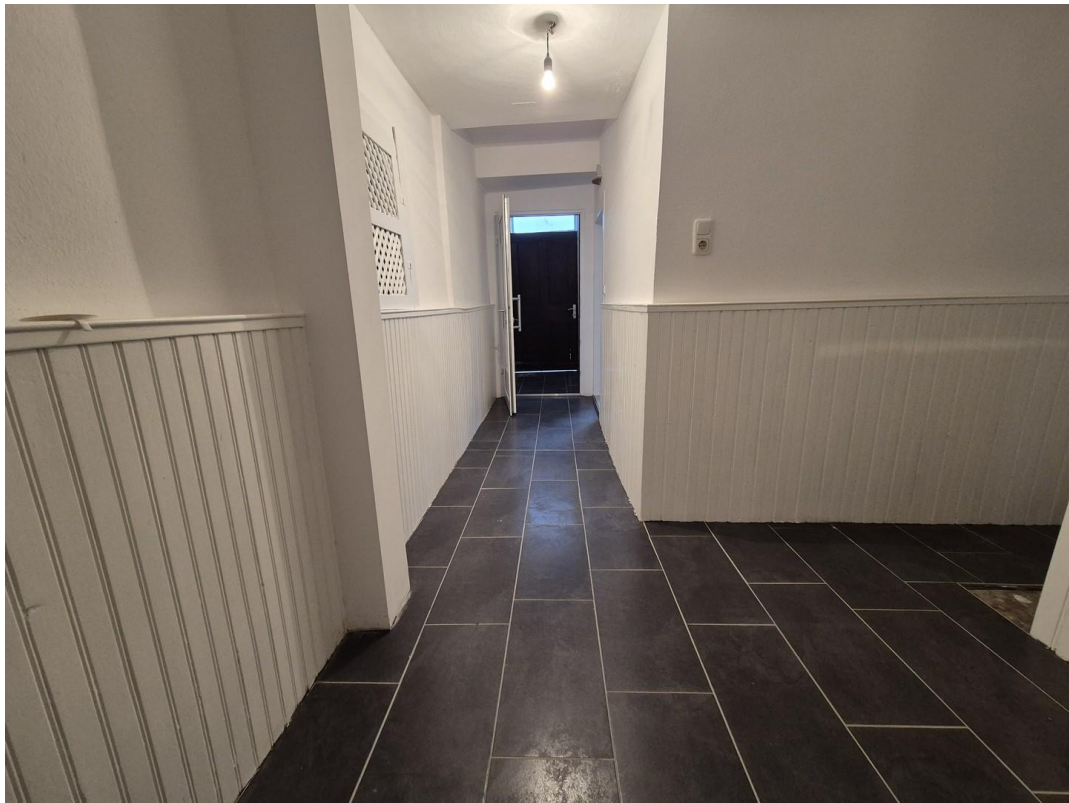
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



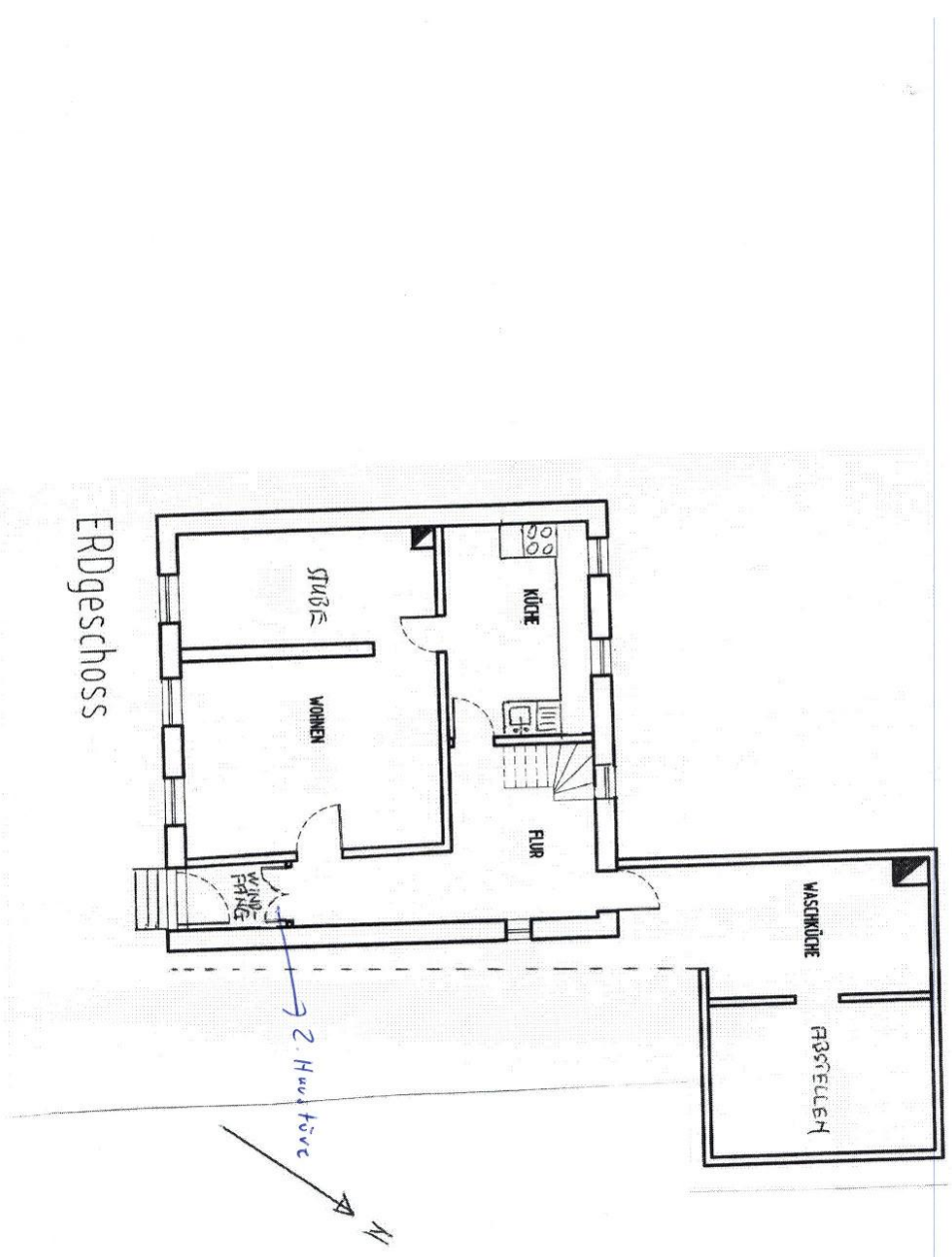
Exposé - Galerie



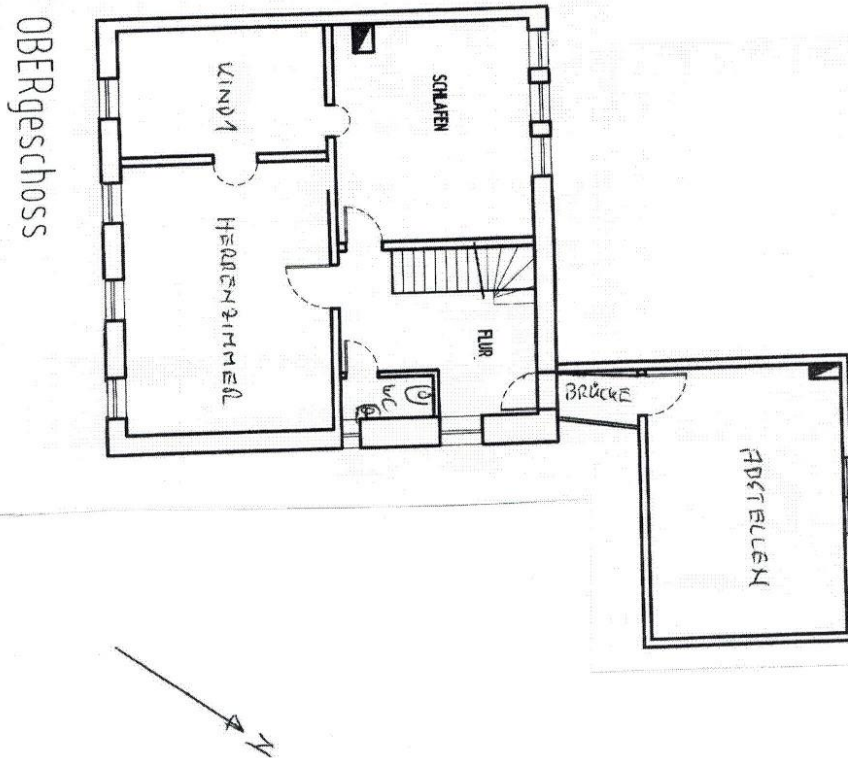
Exposé - Galerie



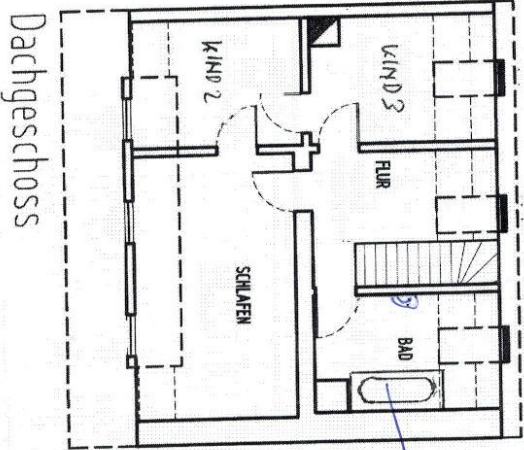
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



jetzt Dusche

