

Petersberg

# Neuer Preis: Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, umfangreich saniert

Objektnummer: 23226017



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 896 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

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

Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23226017	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 184 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	modernisiert
Zimmer	6.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4.5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	194.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.03.2025	Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

## Die Immobilie



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Fulda**

★★★★★

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24



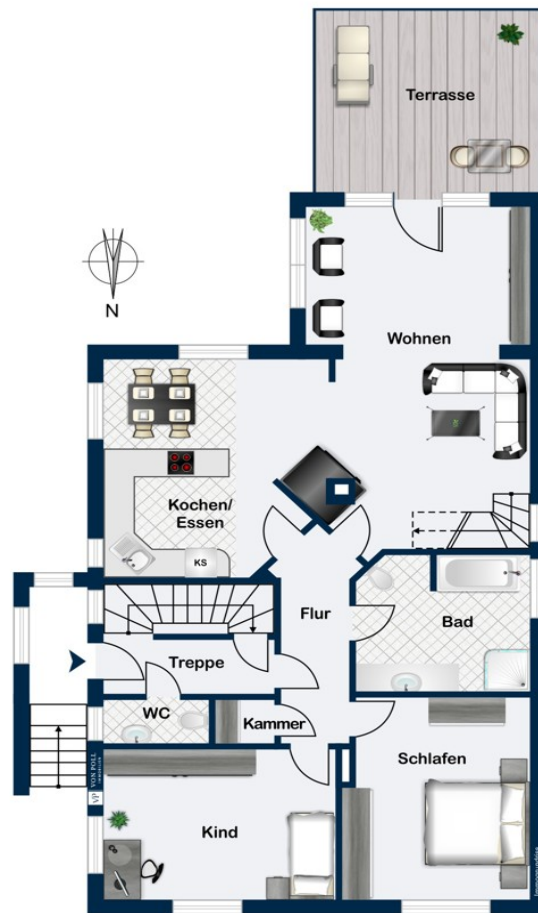
Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

## Die Immobilie

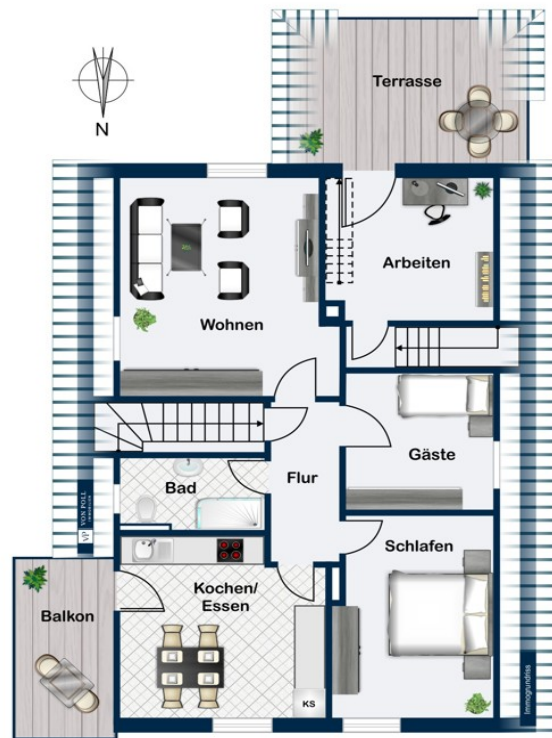


Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

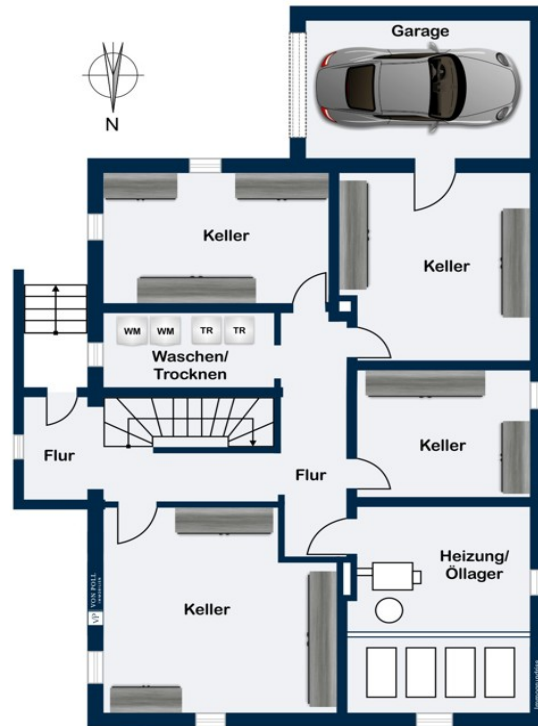
## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 23226017 - 36100 Petersberg

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1940 auf einem ca. 896 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und 1998 umgebaut sowie umfassend saniert. Das Haus ist massiv gebaut und voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 184 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 121 m<sup>2</sup> auf die Erdgeschosswohnung (4 Zimmer) und ca. 63 m<sup>2</sup> auf die Einliegerwohnung im Dachgeschoss (2,5 Zimmer). Der Grundriss im Erdgeschoss ist modern konzipiert: Wohn-/Essbereich und offene Küche gehen nahtlos ineinander über. Im Zentrum dieses Bereichs wurde 1998 ein schicker Kachelofen errichtet. Aus dem Wohnzimmer haben Sie Zugang auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss das Schlafzimmer und ein Kinder- oder Gästezimmer sowie das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, eine Abstellkammer und – außerhalb der Wohnungseingangstür – ein Gäste-WC. Eine interessante Besonderheit: Zur Erdgeschoss-Wohnung gehört ein im Dachgeschoss gelegenes, kleines Arbeitszimmer mit Zugang zur zweiten Süd-Terrasse. Dieses Zimmer erreichen Sie vom Wohnzimmer aus über eine Treppe und von dort gelangen Sie über eine weitere Raumpartreppe in den kleinen, aber wohnlich ausgebauten Spitzboden. Dieser ist in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten. Zur Einliegerwohnung gehören ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer sowie eine Essküche und ein Tageslicht-Duschbad. Aus der Essküche gelangen Sie auf den nach Osten ausgerichteten Balkon. Im Kellergeschoss befinden sich ein Wasch- und Trockenkeller mit je zwei Anschlüssen pro Wohnung, Heizraum und Öllager, zwei Kellerräume für das EG, ein Kellerraum für das DG und ein weiterer Abstellraum. Neben der Garage, die der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet ist, gibt es drei Außenstellplätze. Die Immobilie wurde von den Eigentümern 1998 umfangreich saniert. Die Maßnahmen im Einzelnen: - Erneuerung der Dacheindeckung und -dämmung -Neue Sprossenfenster aus Holz mit Zweischeiben-Isolierverglasung -Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser) -Neue Niedertemperatur-Heizung (Öl) -Modernisierung der Bäder und des Gäste-WC´s -Komplette Modernisierung des Innenausbaus einschließlich Verbesserungen der Grundrissgestaltung Als Fußböden sind Fertigparkett, Dielen, Fliesen, Linoleum und Teppichboden verlegt. Das Bad im EG verfügt über eine Fußbodenheizung. Die beiden Einbauküchen sind im Kaufpreis enthalten. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss ist frei, die Einliegerwohnung ist vermietet. Die Übergabe der Immobilie kann kurzfristig erfolgen.

Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

## Ausstattung und Details

- 2 Einbauküchen
- 2 Tageslichtbäder
- 1 Gäste-WC
- Sprossenfenster aus Holz mit Zweischeiben-Isolierverglasung
- Niedertemperaturheizung (Öl)
- Fußbodenheizung im Bad (EG)
- Moderner Kachelofen
- Fußböden: Fertigparkett, Dielen, Fliesen, Linoleum, Teppichboden
- TV-SAT-Anlage
- 2 Süd-Terrassen
- 1 Ost-Balkon
- 1 Garage
- 3 Außenstellplätze
- Separate Verbrauchsmessung der Wohnung im DG

Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in Petersberg-Böckels. Das Dorf gehört zum Ortsteil Margrethenhaun und hat ca. 220 Einwohner. Böckels liegt nur rd. 4,5 Kilometer von der Ortsmitte der Kerngemeinde Petersberg entfernt, gehört aber bereits zur westlichen Vorderrhön. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 400 Meter entfernt und verbindet Böckels mit Fulda und der Rhön. Die nächste Kindertagesstätte erreichen Sie mit dem Auto in rd. 6 Minuten. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Margrethenhaun. Die Einkaufszentren Justus-Liebig-Center oder die „Alte Ziegelei“ in Petersberg mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs erreichen Sie in rd. 5 Minuten. Petersberg bietet mehrere allgemeinbildende und weiterführende Schulen mit den unterschiedlichsten Ausrichtungen, eine sehr gute medizinische Versorgung und zahlreiche Freizeit- und Kultureinrichtungen. Die Gemeinde Petersberg grenzt unmittelbar an die nordöstliche Stadtgrenze von Fulda. Das Klinikum Fulda ist nur ca. 4 Kilometer entfernt, der ICE-Bahnhof Fulda ca. 6 Kilometer. Zur A7-Abfahrt „Fulda-Mitte“ sind es rd. 2,5 Kilometer.

Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2025. Endenergieverbrauch beträgt 194.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. 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.



Objektnummer: 23226017 - 36100 Petersberg

## 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)