

Petersberg – Margrethenhaun

Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage

Objektnummer: 24226013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 907 m²

Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

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

Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Auf einen Blick

Objektnummer	24226013
Wohnfläche	ca. 140 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	360.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	259.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	18.03.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Die Immobilie



Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Die Immobilie



Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Die Immobilie



Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenaun

Die Immobilie



Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Die Immobilie



Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Die Immobilie



Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Die Immobilie



Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus steht auf einem schönen, ca. 907 m² großen Grundstück in Feldrandlage. Das Gebäude ist in 1974 massiv erbaut sowie vollständig unterkellert. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 140 m², welche sich auf das Erdgeschoss mit 5 Zimmern verteilen. Hinzu kommen ca. 30 m² wohnlich ausgebaut im Untergeschoss, aufgeteilt auf 2 Zimmer und ein kleines Duschbad. Somit stehen Ihnen insgesamt ca. 170 m² zum Wohnen zur Verfügung. Sie betreten das Erdgeschoss und gelangen durch einen hellen Windfang/ Eingangsbereich in die großzügige Wohndiele. Von hier aus finden Sie zu Ihrer Linken das großzügige Wohnzimmer sowie die Küche, die mit dem Esszimmer verbunden ist. An die Küche grenzt ein kleiner Süd-Ost-Balkon, welcher 2018 erneuert wurde. Zu Ihrer Rechten, abgetrennt durch einen kleinen separaten Flur, gelangen Sie in das Schlafzimmer, das Kinderzimmer und das Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche. Das offene Kaminzimmer lädt zum Verweilen ein und verbindet den Wohnraum mit der Terrasse. Die Terrasse hat eine Süd-West-Ausrichtung und ist überdacht. Sie bietet Ihnen einen herrlichen Blick in den gemütlichen Garten sowie ins Grüne. Im Eingangsbereich vervollständigen ein Gäste-WC und die Garderobe den Wohnraum. Im Untergeschoss befinden sich zwei Zimmer, die sich optimal als Gäste- oder Arbeitszimmer eignen sowie ein Duschbad. Außerdem ein Abstellraum, der Waschraum sowie der Heizungsraum und das Öllager. In der Garage finden neben einem Auto auch Fahrräder und Gartengeräte ihren Platz. Das elektrische Sektionaltor ist aus 2022. Die Fenster sind 2-fach-verglaste Kunststofffenster und wurden in 1991 getauscht. Rollläden sind vorhanden. Die Heizung ist eine Öl-Zentralheizung mit Brennwerttechnik und wurde zusammen mit den Öltanks in 2022 getauscht. Die große Diele und das Bad im Erdgeschoss verfügen über Fußbodenheizung. Die verlegten Fußböden sind Echtholzparkett, Natursteinfliesen, Fliesen und Teppich. Die Einbauküche wird mitverkauft und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen. Weitere Fotos und die Grundrisse finden Sie im Exposé.

Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Ausstattung und Details

- Massive Bauweise
- 2 Tageslichtbäder + Gäste-WC
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster aus 1991
- Öl-Zentralheizung mit Brennwerttechnik aus 2022
- Fußbodenheizung in Diele + Bad (EG)
- Kaminanlage
- Überdachte Terrasse
- kl. Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Große Garage mit elektrischem Sektionaltor

Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in ruhiger und beliebter Lage in Margrethenhaun, einem Ortsteil der Gemeinde Petersberg. Margrethenhaun hat ca. 970 Einwohner, ist an der Haune gelegen und liegt zum überwiegenden Teil im Naturpark Hessische Rhön. Zur Ortsmitte der Kerngemeinde Petersberg sind es nur 4 km und in die Innenstadt Fulda oder zum ICE-Bahnhof ca. 7 km. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 450 m zu erreichen. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sind direkt im Ort vorhanden. Die Einkaufszentren Justus-Liebig-Center oder die „Alte Ziegelei“ in Petersberg mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs erreichen Sie mit dem Auto in rd. 5 Minuten. Die Gemeinde Petersberg grenzt unmittelbar an die nordöstliche Stadtgrenze von Fulda und hat rund 16.000 Einwohner. Die Gemeinde besteht aus 6 Ortsteilen. Petersberg ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Gemeinde liegt nahe zur Anschlussstelle Fulda-Mitte der A7. Durch das Gemeindegebiet verlaufen außerdem die B 27 und B 458. Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie in ca. einer Stunde Fahrzeit.

Objektnummer: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 259.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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 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: 24226013 - 36100 Petersberg – Margrethenhaun

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37 Fulda
E-Mail: fulda@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com