

Fulda

# NUEVO PRECIO: Frauenberg. Espaciosa villa de época en una ubicación privilegiada.

*Número de propiedad: 24226020*



**PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 342 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.135 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda

## De un vistazo

Número de propiedad	24226020
Superficie habitable	ca. 342 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	12
Dormitorios	8
Baños	3
Año de construcción	1935
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda

## Datos energéticos

<u>Tipo de calefacción</u>	<u>Calefacción central</u>	<u>Certificado energético</u>	<u>Legally not required</u>
<u>Fuente de energía</u>	<u>Gas</u>		

Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda

## La propiedad



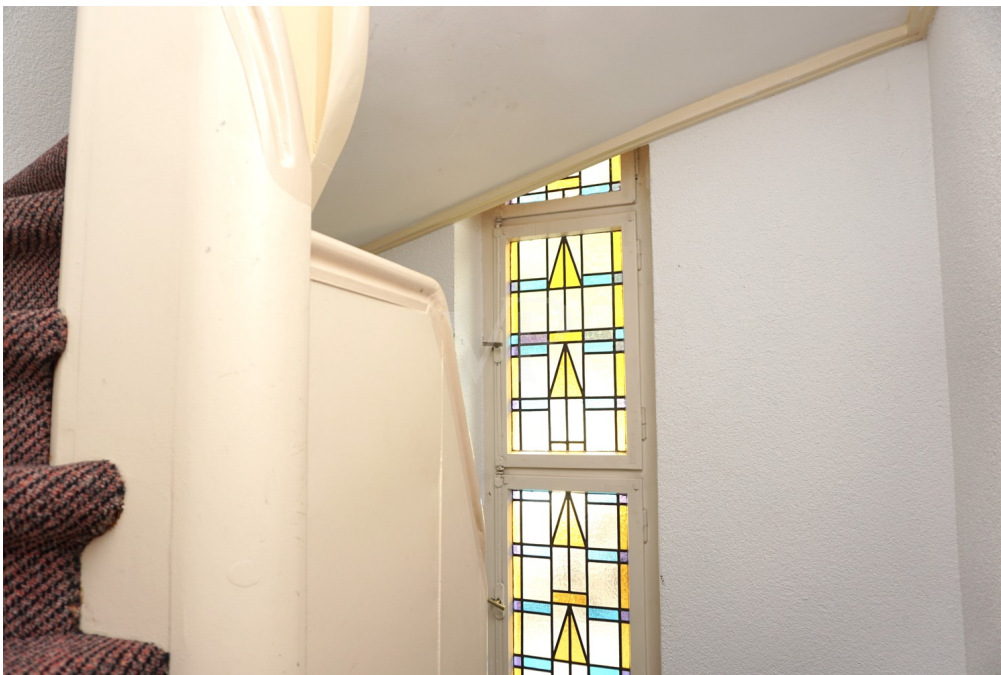
Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda

## La propiedad



Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda

## La propiedad



Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda

## La propiedad



Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda

## La propiedad



Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda

## La propiedad



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
**WOHNEN**

**Top-Makler Fulda**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda

## La propiedad



Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda

## Una primera impresión

Ubicada en el distrito de villas más prestigioso de Fulda, esta espaciosa casa bifamiliar con ático terminado ofrece las mayores ventajas de esta propiedad, además de su ubicación privilegiada. Su generoso espacio habitable y sus numerosas posibilidades de personalización resultan especialmente atractivas. La casa cuenta con aproximadamente 342 m<sup>2</sup> de espacio habitable y 12 habitaciones. Es especialmente recomendable para familias con niños, así como para personas o autónomos que deseen teletrabajar, ya sea a tiempo completo o parcial. Construida en 1935 sobre una parcela de 1135 m<sup>2</sup>, la sólida construcción del edificio cuenta con un semisótano. En 1959, se amplió la superficie habitable con una ampliación de dos plantas en el lado suroeste. En 1960 se añadió un garaje doble con sótano. Los apartamentos de la planta baja y el primer piso ofrecen aproximadamente 132 m<sup>2</sup> de espacio habitable cada uno, con cuatro habitaciones, cocina, baño y un balcón orientado al suroeste. El ático ofrece aproximadamente 79 m<sup>2</sup> de espacio habitable, con cuatro habitaciones adicionales y conexiones para cocina y baño. Las habitaciones de la planta baja y el primer piso tienen techos de aproximadamente 2,65 metros de altura y son, en su mayoría, muy luminosas. El apartamento de la planta baja está alquilado, mientras que el apartamento del primer piso y el ático están vacíos. Las ventanas de PVC con doble acristalamiento se reemplazaron gradualmente entre aproximadamente 1980 y 2010. Los baños, los acabados interiores y parte de los servicios del edificio se modernizaron alrededor de 1996. El sistema de calefacción es una caldera de condensación de gas natural instalada alrededor de 2015. El techo del garaje, la puerta seccional y la puerta lateral se reemplazaron alrededor de 2020. Para que el edificio cumpla con los estándares modernos, es necesaria una mayor modernización, lo que permite a los nuevos propietarios hacer realidad sus propios deseos e ideas. La propiedad de aproximadamente 1135 m<sup>2</sup> con orientación suroeste cuenta con un jardín inclinado con árboles maduros, rincones apartados y un patio cubierto. Sin embargo, el terreno está algo descuidado y espera las ideas y la atención de los nuevos propietarios. Es posible que se pueda ampliar la superficie habitable. La propiedad no se encuentra dentro de una zona de planificación urbanística; Se aplica el artículo 34 del Código Federal de Edificación de Alemania (BauGB) (requisito de desarrollo e integración del vecindario). La propiedad forma parte de un conjunto protegido (no es un edificio protegido). La propiedad se entrega vacía, a excepción del apartamento de la planta baja, y la entrega puede realizarse con poca antelación. Por discreción, no mostramos fotos de la planta baja. Haga realidad su sueño de poseer una villa de época con jardín y garaje en una zona residencial privilegiada, verde y céntrica.

**Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda**

## **Detalles de los servicios**

**Massivbauweise**

**2 Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche**

**1 Tageslicht-Duschbad**

**Kunststofffenster mit Zweifachverglasung**

**Rollläden**

**Böden: Laminat + Fliesen**

**Erdgas-Zentralheizung, Brennwerttechnik aus ca. 2015**

**Gegensprechanlage**

**Zwei Südwest-Balkone**

**Überdachter Freisitz**

**Doppelgarage unterkellert**

**Gemeinschaftlicher Wasch- und Trocknerraum**

**Ensembleschutz (kein Einzeldenkmal)**

**Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die Immobilie liegt in dem Premium-Quartier von Fulda, geprägt von prachtvollen Villen, Ruhe und viel Grün. Die Infrastruktur ist optimal: In die Altstadt benötigen Sie nur rund 15 Minuten zu Fuß, zum Universitätsplatz mit Kaufhaus, Geschäften und Cafés unwesentlich länger. Zum Bahnhof brauchen Sie zu Fuß ca. 25 Minuten. Die nächste Stadtbushaltestelle ist rund 650 m entfernt. Fulda mit seinen rd. 70.000 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 rund eine Stunde Fahrzeit entfernt.**

**Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 24226020 - 36039 Fulda**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Jürgen Schmitt**

---

**Karlstraße 37, 36037 Fulda**

**Tel.: +49 661 - 48 04 359 0**

**E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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