

Bad Hersfeld

Zeitlose 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und Garage in Stadtnähe

????????? ??????????: 22226025



www.von-poll.com

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 67 m² • ??????: 3

??????? ???????? : 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

?? ??? ??????

??????? ????????	22226025	????? ???????	185.000 EUR
??????????	ca. 67 m²	???????????	
????? ??????	????????????? ?????	???????????	Käuferprovision
????????????? ???	????????? ?? ??		beträgt 3,57 % (inkl.
	?????????		MwSt.) des
?????????	3		beurkundeten
?????????	1	?????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	1 x ??????	?????????	???????
		?????????????	
		?????????????????????	ca. 0 m²
		??????	
		???????	?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ?????????: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	?????? ????????????? ??????????	145.93 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.06.2032	?????????? ????????????? ??????????	E

??????? ???????? : 2226025 - 36251 Bad Hersfeld

?? ????????



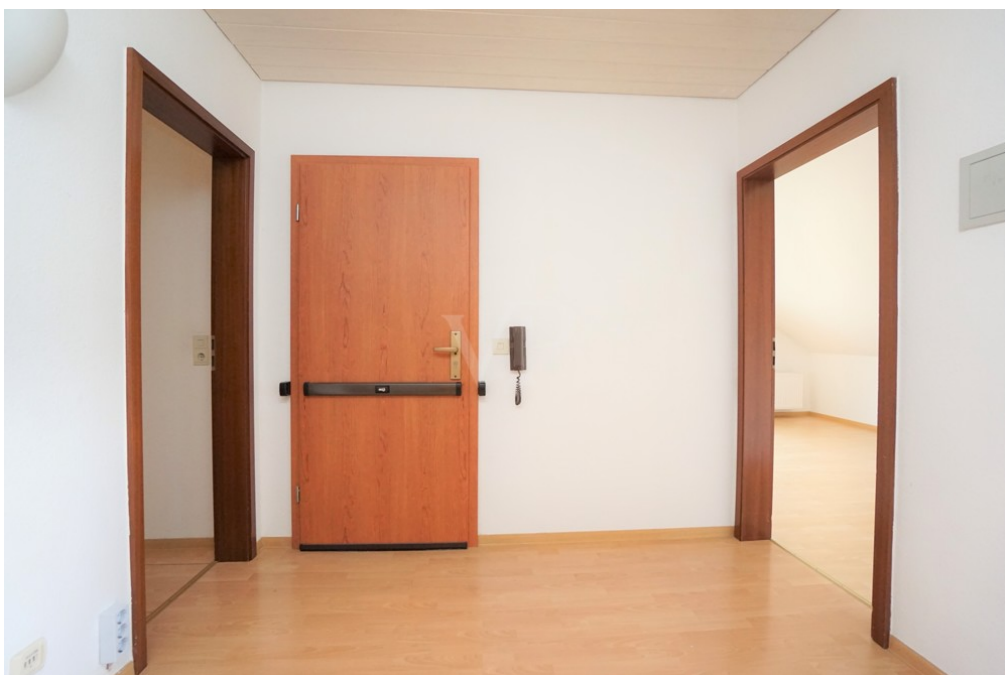
??????? ???????? : 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

?? ????????



??????? ???????? : 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

?? ????????



???????? ?????????: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

?? ?????????



??????? ???????? : 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Fulda



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????? : 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

?? ????????



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

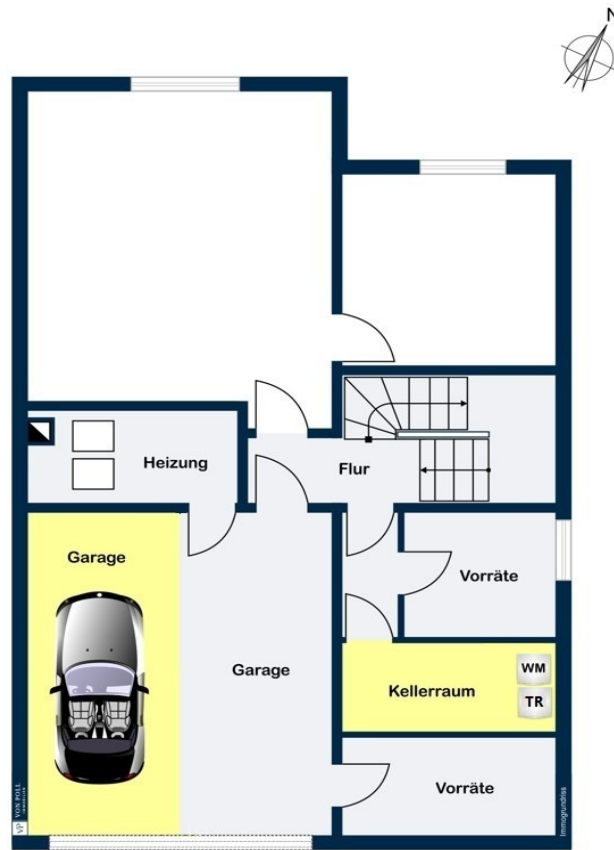
www.von-poll.com

??????? ???????? : 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

???????



Dachgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss einer in 1983 massiv errichteten Doppelhaushälfte. Die Wohnfläche von ca. 67 m² verteilt sich auf 3 Zimmer. Pro Haushälfte gibt es 3 Wohneinheiten, die Eigentümergemeinschaft besteht also aus 6 Einheiten. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit Zugang zum eigenen Balkon. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Weitblick über Bad Hersfeld. Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Bad ist mit einer Wanne ausgestattet. Die Einbauküche wird mitverkauft und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Genügend Platz für eine Essecke ist vorhanden. Außerdem gibt es einen kleinen Abstellraum. Alle Räume lassen sich bequem von der Diele aus erreichen. Die Immobilie ist unterkellert. Hier finden Sie den zugehörigen Garagenstellplatz sowie das separate Kellerabteil, welches über einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss verfügt. Die Fenster sind 2-fach-verglast. Die Dachfenster sind aus Kunststoff aus dem Jahr 2008, die übrigen Fenster sowie die Balkontür sind aus Aluminium und wurden in 2004 ausgetauscht. Die Laminat-Fußböden wurden teilweise ebenfalls erneuert. Die weitere Ausstattung entspricht im Wesentlichen der des Baujahres. Die Heizung ist eine Gas-Zentral-Heizung aus dem Baujahr, welche in naher Zukunft ausgetauscht wird. Aufgrund der praktischen Aufteilung, der beliebten Größe sowie der guten Lage der Wohnung, eignet sich diese nicht nur optimal für Selbstnutzer, sondern ebenfalls als attraktive Kapitalanlage. Die Immobilie wird frei übergeben. Die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

??????? ?????????: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

???????????????? ???? ?????????

- Massivbau
- 3 Zimmer, Küche, Bad mit Wanne
- Einbauküche
- 2-fach-verglaste Kunststoff- und Alufenster (Isolierverglasung)
- Balkon mit Weitblick
- Gas-Zentralheizung
- Kellerabteil mit
- Garagenstellplatz

??????? ?????????: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

??? ??? ??? ???????????

Die Kur- und Festspielstadt Bad Hersfeld mit ihren rund 30.000 Einwohnern, der einladenden Innenstadt sowie elf weiteren Stadtteilen genießt überregional Bekanntheit durch die alljährlich stattfindenden Bad Hersfelder Festspiele in der Stiftsruine und das Lullusfest, eines der ältesten Volksfeste Deutschlands. Die Kreisstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Tankstellen, Banken, Restaurants und weitere Geschäfte. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen, Haupt- und Realschulen, Gesamtschulen mit gymnasialer Oberstufe sowie berufliche Schulen. Des Weiteren verfügt die Stadt über Frei- und Hallenschwimmbäder, eine Therme, eine Stadthalle, schöne Parks sowie zahlreiche Vereine und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Johannesberg ist ein beliebter Stadtteil, nur ca. 4 km von der Innenstadt entfernt. Eine Stadtbushaltestelle finden Sie praktisch direkt vor der Haustür. Die A4 erreichen Sie in weniger als 10, die A7 sowie das Kirchheimer Dreieck in je ca. 20 Fahrminuten. Kassel erreichen Sie in knapp 1 Stunde, Fulda in ca. 45 Minuten mit dem Auto. Zusätzliche Verkehrsanbindungen sind durch den Bahnhof und die Nähe zur B 27 gegeben.

??????? ?????????: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 145.93 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jürgen Schmitt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com