

Fulda

# ΝΕΑ ΤΙΜΗ: Frauenberg. Ευρύχωρη βίλα εποχής σε προνομιακή τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 24226020



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 695.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 342 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.135 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24226020	Τιμή αγοράς	695.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 342 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη		
Δωμάτια	12		
Κατάσταση του ακινήτου	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1935		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα  
θέρμανσης

Κεντρική θέρμανση

Πιστοποιητικό  
ενέργειας

KEIN

Πηγή ενέργειας

Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda

## Το ακίνητο



# 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

Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda**

## Μια πρώτη εντύπωση

Βρίσκεται στην πιο αριστοκρατική περιοχή με βίλες της Φούλντα, αυτή η ευρύχωρη διώροφη κατοικία με τελειωμένη σοφίτα προσφέρει τα μεγαλύτερα πλεονεκτήματα αυτού του ακινήτου, εκτός από την προνομιακή της τοποθεσία. Ο γενναιόδωρος χώρος διαβίωσης και οι πολυάριθμες δυνατότητες εξατομίκευσης είναι ιδιαίτερα ελκυστικές. Το σπίτι διαθέτει περίπου 342 τ.μ. χώρου διαβίωσης και 12 δωμάτια. Συνιστάται ιδιαίτερα για οικογένειες με παιδιά, καθώς και για άτομα ή ελεύθερους επαγγελματίες που επιθυμούν να εργάζονται από το σπίτι, είτε πλήρους είτε μερικής απασχόλησης. Χτισμένο το 1935 σε οικόπεδο 1.135 τ.μ., το στιβαρά κατασκευασμένο κτίριο διαθέτει μερικό υπόγειο. Το 1959, ο χώρος διαβίωσης επεκτάθηκε με μια διώροφη προσθήκη στη νοτιοδυτική πλευρά. Ένα διπλό γκαράζ με υπόγειο προστέθηκε το 1960. Τα διαμερίσματα στο ισόγειο και στον πρώτο όροφο προσφέρουν περίπου 132 τ.μ. χώρου διαβίωσης το καθένα, αποτελούμενο από τέσσερα δωμάτια, μια κουζίνα, ένα μπάνιο και ένα μπαλκόνι με νοτιοδυτικό προσανατολισμό. Η σοφίτα παρέχει περίπου 79 τ.μ. χώρου διαβίωσης, με τέσσερα επιπλέον δωμάτια και συνδέσεις για κουζίνα και μπάνιο. Τα δωμάτια στο ισόγειο και τον πρώτο όροφο έχουν οροφές ύψους περίπου 2,65 μέτρων και είναι ως επί το πλείστον πολύ φωτεινά. Το διαμέρισμα του ισόγειου είναι ενοικιασμένο, ενώ το διαμέρισμα του πρώτου ορόφου και το διαμέρισμα της σοφίτας είναι άδεια. Τα διπλά τζάμια PVC αντικαταστάθηκαν σταδιακά μεταξύ περίπου του 1980 και του 2010. Τα μπάνια, τα εσωτερικά φινιρίσματα και τμήματα των βοηθητικών εγκαταστάσεων του κτιρίου εκσυγχρονίστηκαν γύρω στο 1996. Το σύστημα θέρμανσης είναι ένας λέβητας συμπύκνωσης φυσικού αερίου που εγκαταστάθηκε γύρω στο 2015. Η στέγη του γκαράζ, η σπαστή πόρτα και η πλαϊνή πόρτα αντικαταστάθηκαν γύρω στο 2020. Για να προσαρμοστεί το κτίριο στα σύγχρονα πρότυπα, απαιτείται περαιτέρω εκσυγχρονισμός, επιτρέποντας στους νέους ιδιοκτήτες να πραγματοποιήσουν τις δικές τους επιθυμίες και ιδέες. Το ακίνητο, περίπου 1.135 τ.μ. με νοτιοδυτικό προσανατολισμό, διαθέτει έναν

επικλινή κήπο με ώριμα δέντρα, απομονωμένα σημεία και μια στεγασμένη βεράντα. Ωστόσο, ο κήπος είναι κάπως παραμελημένος και περιμένει τις ιδέες και την προσοχή των νέων ιδιοκτητών. Μια επέκταση του χώρου διαβίωσης μπορεί να είναι δυνατή. Το ακίνητο δεν βρίσκεται εντός περιοχής σχεδίου ανάπτυξης. Ισχύει το άρθρο 34 του Γερμανικού Ομοσπονδιακού Κώδικα Δόμησης (BauGB) (απαιτήσεις ανάπτυξης και ενσωμάτωσης γειτονιάς). Το ακίνητο αποτελεί μέρος ενός προστατευόμενου συνόλου (όχι διατηρητέο κτίριο). Το ακίνητο θα παραδοθεί κενό, με εξαίρεση το διαμέρισμα του ισογείου, και η παράδοση μπορεί να πραγματοποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Για λόγους διακριτικής ευχέρειας, δεν παρουσιάζουμε φωτογραφίες του ισογείου. Πραγματοποιήστε το όνειρό σας να αποκτήσετε μια βίλα εποχής με κήπο και γκαράζ σε μια προνομακή, πράσινη και κεντρική κατοικημένη περιοχή.

**Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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)

**Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 24226020 - 36039 Fulda**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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