

Fulda

ÚJ ÁR: Frauenberg. Tágas, történelmi villa kiváló helyen.

VP azonosító: 24226020



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 342 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.135 m²

VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Áttekintés

VP azonosító	24226020
Hasznos lakótér	ca. 342 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	12
Hálósobák	8
Fürdoszobák	3
Építés éve	1935
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Az ingatlan



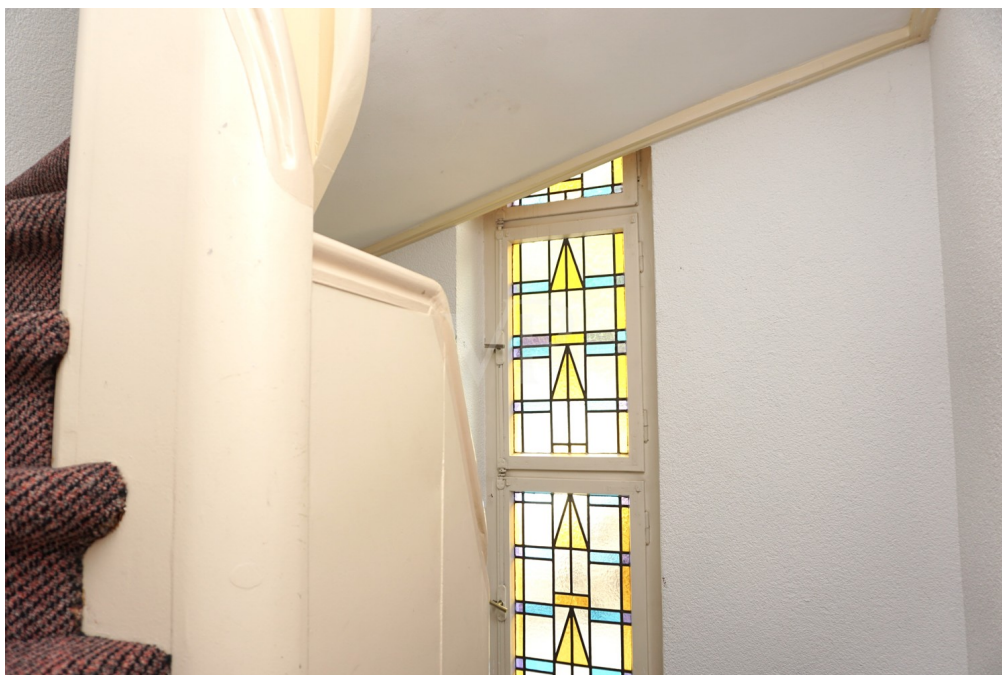
VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Az ingatlan



VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Az ingatlan



VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Az ingatlan



VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Az ingatlan



VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Az ingatlan



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

VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

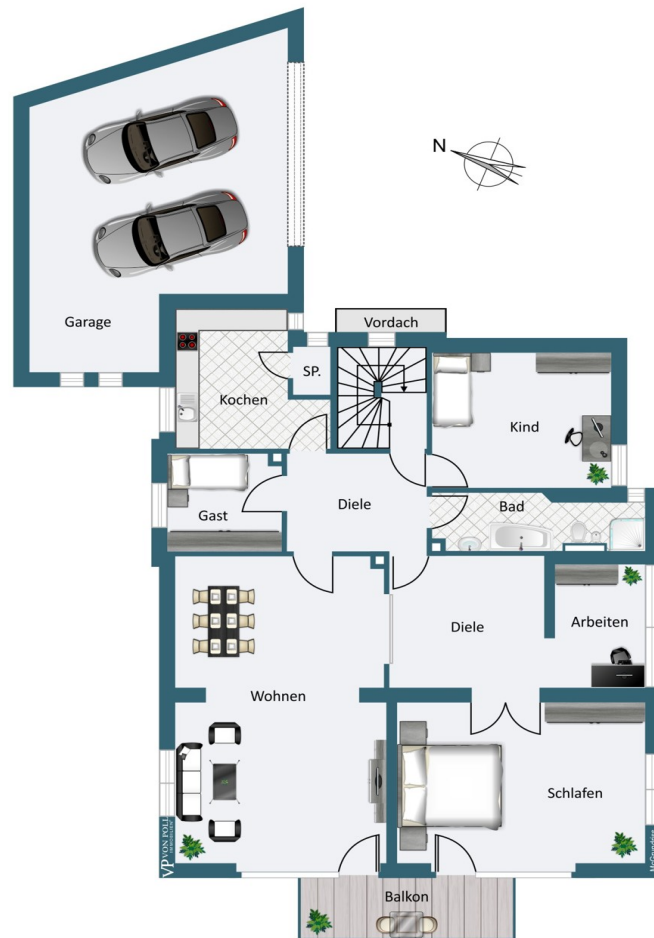
Az ingatlan



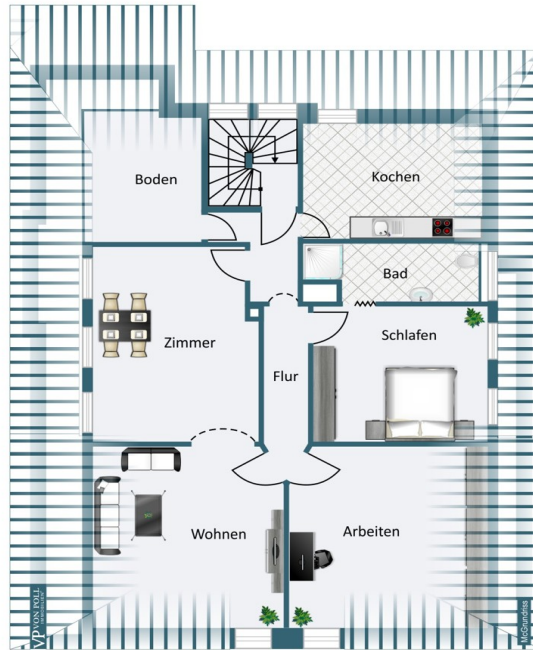
VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Alaprajzok

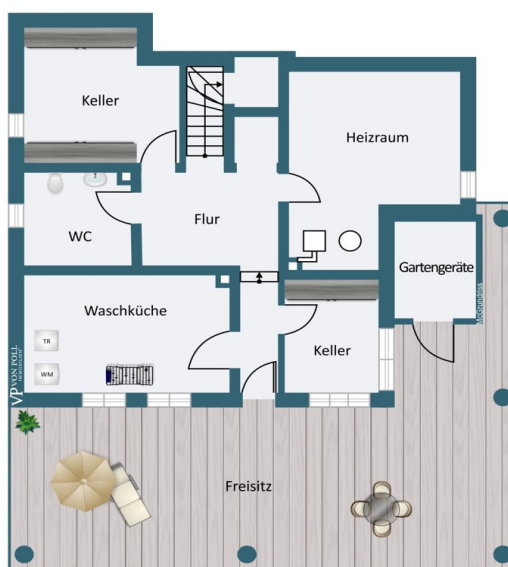




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Az első benyomás

Fulda legelkelőbb villanegyedében található ez a tágas, befejezett tetotérrel rendelkező kétlakásos ház, amely a kiváló elhelyezkedésen túl az ingatlan legnagyobb elonyeit kínálja. A nagyvonalú lakótér és a számos személyre szabási lehetőség különösen vonzó. A ház körülbelül 342 m² lakótérrel és 12 szobával büszkélkedhet. Különösen ajánlott gyermekes családoknak, valamint magánszemélyeknek vagy szabadúszóknak, akik otthonról szeretnének dolgozni, akár teljes, akár részmunkaidőben. Az 1935-ben, egy 1135 m²-es telken épült, masszív szerkezetű épület részleges pincével rendelkezik. 1959-ben a lakóteret egy kétszintes délnyugati toldalékkal bővítették. 1960-ban egy dupla garázst építettek pincével. A földszinti és az első emeleti lakások egyenként körülbelül 132 m² lakóteret kínálnak, négy szobából, egy konyhából, egy fürdőszobából és egy délnyugati fekvésű erkélyből áll. A tetotér körülbelül 79 m² lakóteret biztosít, további négy szobával és konyha- és fürdőszobacsatlakozásokkal. A földszinti és az első emeleti szobák belmagassága körülbelül 2,65 méter, és többnyire nagyon világosak. A földszinti lakás bérbe van adva, míg az első emeleti és a tetotéri lakás üres. A dupla üvegezésű PVC ablakokat fokozatosan cserélték 1980 és 2010 között. A fürdőszobákat, a belső burkolatokat és az épületgépészet egy részét 1996 körül korszerűsítették. A fűtési rendszer földgázüzemű kondenzációs kazán, amelyet 2015 körül telepítettek. A garázstetot, a szekcionált kaput és az oldalsó ajtót 2020 körül cserélték. Ahhoz, hogy az épület megfeleljen a modern szabványoknak, további korszerűsítésre van szükség, amely lehetővé teszi az új tulajdonosok számára, hogy megvalósítsák saját kívánságaikat és elképzeléseiket. A körülbelül 1135 m²-es délnyugati fekvésű ingatlanhoz lejtős kert tartozik érett fákkal, félreeső helyekkel és fedett terasszal. A telek azonban némileg elhanyagolt, és az új tulajdonosok ötleteire és figyelmére vár. A lakótér bővítése lehetséges. Az ingatlan nem található fejlesztési terv szerinti területen; a német szövetségi építési szabályzat (BauGB) 34. szakasza érvényes (környékfejlesztési és integrációs követelmény). Az ingatlan védett épületegyüttes része (nem műemlékvédelem alatt áll). Az ingatlant – a földszinti lakás kivételével – üresen adjuk át, és az átadás rövid időn belül megtörténhet. Diszkréció okokból nem mutatunk fotókat a földszintről. Valósítsa meg álmát, hogy egy kertés és garázssal rendelkező történelmi villát birtokoljon egy kiváló, zöld és központi fekvésű lakóövezetben.

VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24226020 - 36039 Fulda

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: fulda@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com