

Eichenzell

# Vadonatúj, 3 szobás lakás - modern és korhu, A energiasztályú

VP azonosító: 25226030



VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95,48 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

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

**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25226030                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 95,48 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 3                        |
| Hálósobák             | 2                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 2016                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 325.000 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszerű                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Vendég WC, Beépített konyha                                               |

**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.11.2035    |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 46.20 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2015                |

**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## Az ingatlan



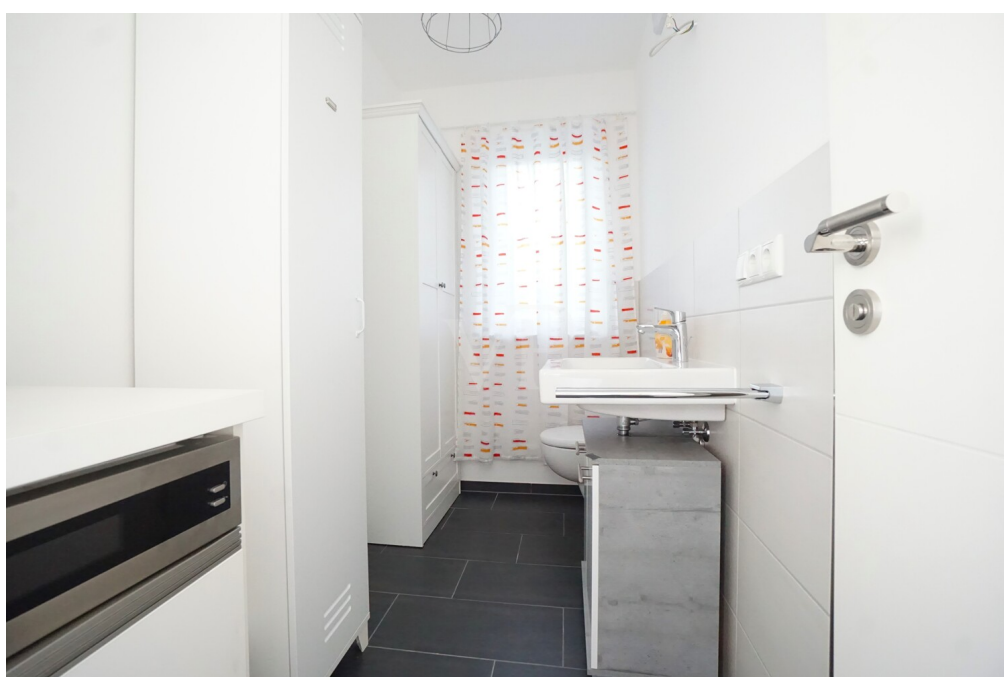
**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell

## 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: 25226030 - 36124 Eichenzell

## Az ingatlan



VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## Az első benyomás

Szinte új, energiatakarékos lakást keres, amely számos olyan funkcióval rendelkezik, amelyek megkönnyítik az életét idosebb korában? Akkor érdemes közelebbre is megvizsgálnia ezt a vonzó ajánlatot egy jól megtervezett, körülbelül 95 m<sup>2</sup>-es, 3 szobás, földszinti lakásra. Az Eichenzell szívében 2016-ban épült ingatlan egyaránt alkalmas saját tulajdonú lakás tulajdonosainak és befektetőknek. A lakás újszerű – egyszerűen kinyithatja az ajtót, beköltözhet, és otthon érezheti magát. A lakás szíve a tágas és világos nappali/étkező, padlótól mennyezetig érő ablakokkal. Ezen kívül található benne egy hálószoba, egy vendégszoba, egy dolgozószoba/gyerekszoba, egy konyha, egy természetes fényrel megvilágított fürdőszoba, zuhanykabinnal és bidével, valamint egy vendég-WC. A vendég-WC-ben mosógép és szárítógép csatlakozása is található. Mind a nappaliból, mind a hálószobából ki lehet jutni a délkeleti fekvésű teraszra. A lakás modern, magas színvonalú felszereltséggel rendelkezik: háromrétegű üvegezésű PVC ablakok elektromos redonyokkal, valamint padlótól mennyezetig érő ablakok a nappaliban és a hálószobában. Fürdőszoba zuhanyzóval és bidével. Padlófűtés az egész lakásban. Padlóburkolat: laminált padló és kiváló minőségű járólappal. Videós kaputelefon rendszer. A lakáshoz tartozik egy külső tárolóhelyiség és egy parkolóhely. A vételár tartalmazza a beépített konyhát Juno márkás gépekkel, valamint a gardróbszobát és a hálószobai gardróbot. A lakás egy építészeti igényes lakóparkban található, amely két épületből áll, mindegyikben öt lakással. A lakások megközelíthetősége gyakorlatilag akadálymentes. Az egész ingatlan nagyon jó állapotban van. A lakás üresen kerül átadásra; az átadás rövid időn belül megtörténhet.

**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## **Részletes felszereltség**

- Massives Mauerwerk aus Liapor NeoStone
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Bidet
- Ganzglas-Duschabtrennung
- Handtuchheizkörper
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Bodentiefe Fenster im Wohn- und Schlafzimmer
- Elektrische Rollläden
- 2 Hebeschiebetüren
- Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage mit Video
- Terrasse / Loggia
- Abstellraum
- Kfz-Stellplatz
- Personenaufzug im Haus

**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## Minden a helyszínról

Die Gemeinde Eichenzell grenzt südlich unmittelbar an die Stadt Fulda und gehört zu den begehrtesten Wohnorten im Landkreis Fulda. Eichenzell hat knapp 12.000 Einwohner und umfasst neben dem Hauptort 10 Ortsteile. Die Gemeinde liegt attraktiv eingebettet zwischen Rhön und Vogelsberg. Eine große Zahl an Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bieten wohnortnahe Arbeitsplätze. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein Spektrum an Fach- und Allgemeinärzten sowie Kindertagesstätten und Schulen runden die Attraktivität dieses Standortes ab. Eichenzell ist Heimat vieler Vereine und verfügt über ein breites Freizeit- und Kulturangebot wie Reiten, Tennis, interessante Rad- und Wanderwege sowie vieles mehr. Die Barockstadt Fulda und die Rhön laden zu Tagesausflügen mit der ganzen Familie ein. Dazu kommt die ausgesprochen verkehrsgünstige Lage: Die Anschlüsse zu den Autobahnen A 66 und A 7 sind in wenigen hundert Metern zu erreichen. Mit der Rhönbahn haben Sie Anschluss an den ICE-Knotenpunkt Fulda. Der Frankfurter Flughafen liegt nur rund eine Stunde Fahrzeit entfernt. Lebensmittelmarkt, Discounter, Post- und Bankfiliale, Bäckerei/Café und Apotheke sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

**VP azonosító: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 46.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## 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](mailto:fulda@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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