

**Fulda**

# NUOVO PREZZO: Frauenberg. Spaziosa villa d'epoca in posizione privilegiata

**Codice oggetto: 24226020**



**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 342 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.135 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24226020	Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Superficie netta	ca. 342 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	8		
Bagni	3		
Anno di costruzione	1935		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

**Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda

## La proprietà



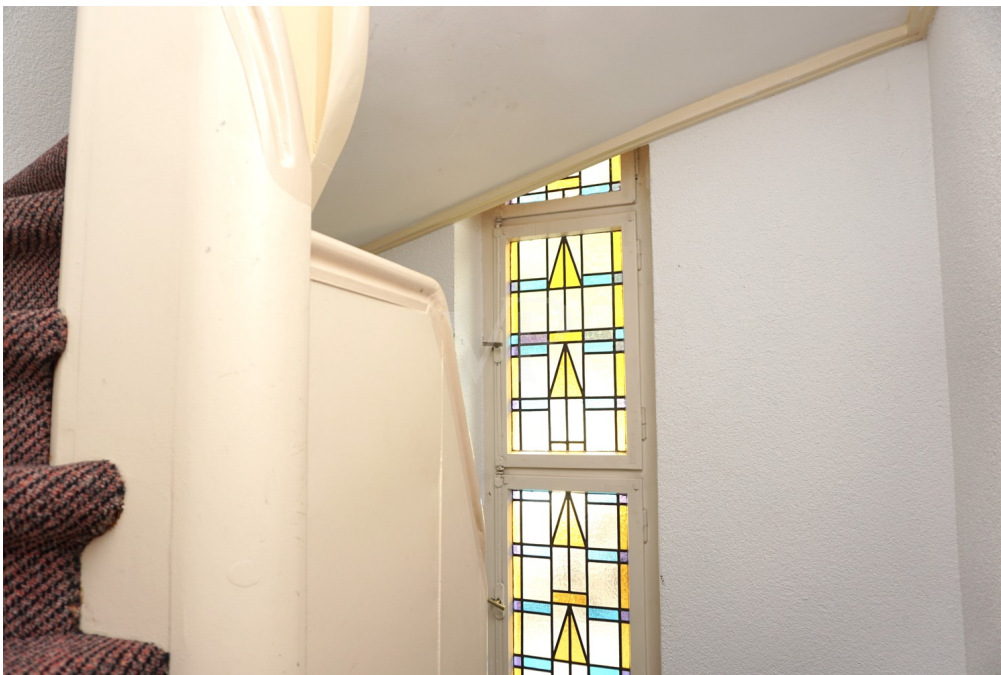
Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda

## La proprietà



Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda

## La proprietà



Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda

## La proprietà



Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda

## La proprietà



Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda

## La proprietà



# 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

Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda

## La proprietà



**Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda**

## Una prima impressione

Situata nel quartiere residenziale più prestigioso di Fulda, questa spaziosa casa bifamiliare con mansarda rifinita offre i maggiori vantaggi di questa proprietà, oltre alla posizione privilegiata. L'ampio spazio abitativo e le numerose possibilità di personalizzazione sono particolarmente interessanti. La casa vanta circa 342 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e 12 stanze. È particolarmente consigliata per famiglie con bambini, così come per singoli o liberi professionisti che desiderano lavorare da casa, a tempo pieno o parziale. Costruito nel 1935 su un terreno di 1.135 m<sup>2</sup>, l'edificio, dalla solida costruzione, presenta un seminterrato parziale. Nel 1959, la superficie abitabile è stata ampliata con un'aggiunta di due piani sul lato sud-ovest. Nel 1960 è stato aggiunto un garage doppio con cantina. Gli appartamenti al piano terra e al primo piano offrono ciascuno circa 132 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, composti da quattro stanze, una cucina, un bagno e un balcone esposto a sud-ovest. La mansarda offre circa 79 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, con ulteriori quattro stanze e allacciamenti per una cucina e un bagno. Gli ambienti al piano terra e al primo piano hanno soffitti alti circa 2,65 metri e sono per lo più molto luminosi. L'appartamento al piano terra è affittato, mentre l'appartamento al primo piano e l'appartamento mansardato sono vuoti. Gli infissi in PVC con doppi vetri sono stati gradualmente sostituiti tra il 1980 e il 2010 circa. I bagni, le finiture interne e parte degli impianti sono stati modernizzati intorno al 1996. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a condensazione a gas naturale installata intorno al 2015. Il tetto del garage, la porta sezionale e la porta laterale sono stati sostituiti intorno al 2020. Per adeguare l'edificio agli standard moderni, sono necessari ulteriori interventi di ammodernamento, che consentano ai nuovi proprietari di realizzare i propri desideri e idee. La proprietà di circa 1.135 m<sup>2</sup>, esposta a sud-ovest, dispone di un giardino in pendenza con alberi secolari, angoli appartati e un patio coperto. Tuttavia, il terreno è in qualche modo trascurato e attende i nuovi proprietari per le idee e l'attenzione. Un ampliamento della superficie abitabile potrebbe essere

possibile. L'immobile non si trova all'interno di un'area di sviluppo; Si applica l'articolo 34 del Codice Edilizio Federale Tedesco (BauGB) (obbligo di sviluppo e integrazione nel quartiere). L'immobile fa parte di un complesso tutelato (non è un edificio storico). L'immobile verrà consegnato libero, ad eccezione dell'appartamento al piano terra, e la consegna potrà avvenire con breve preavviso. Per motivi di riservatezza, non pubblichiamo foto del piano terra. Realizza il tuo sogno di possedere una villa d'epoca con giardino e garage in una zona residenziale privilegiata, verde e centrale.

**Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda**

## Dettagli dei servizi

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)

**Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 24226020 - 36039 Fulda**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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