

Bad Hersfeld

# Zeitlose 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und Garage in Stadtnähe

Número da propriedade: 22226025



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

PREÇO DE COMPRA: 185.000 EUR • ÁREA: ca. 67 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	22226025	Preço de compra	185.000 EUR
Área	ca. 67 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	GAS	Consumo final de energia	145.93 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.06.2032	Classificação energética	E

Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## O imóvel



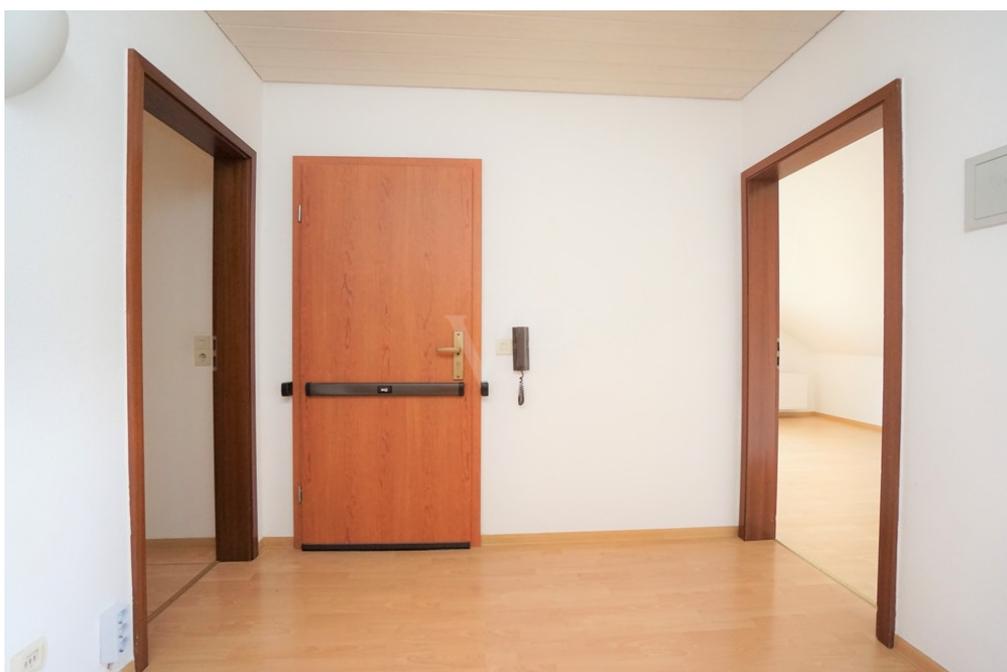
Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## O imóvel



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Fulda**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## O imóvel



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

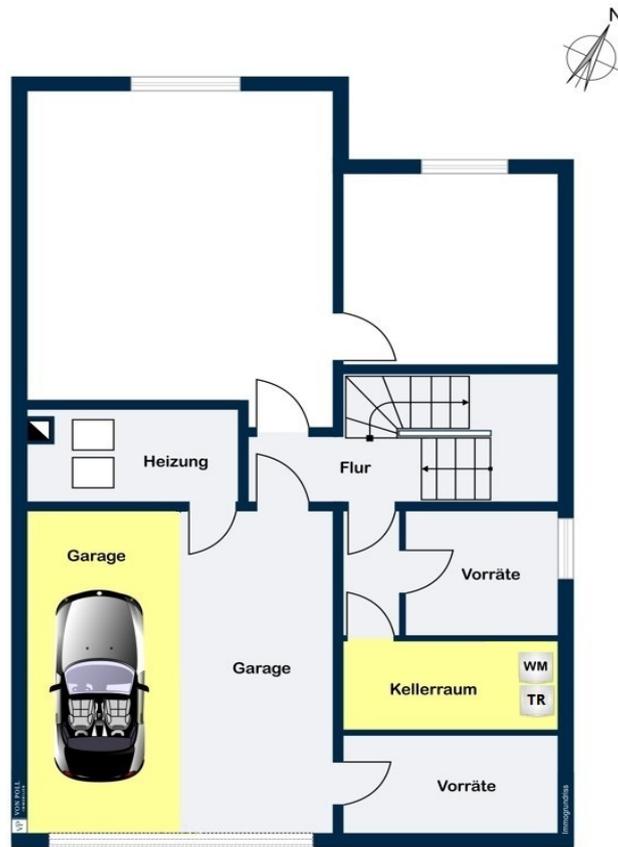
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## Plantas dos pisos



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss einer in 1983 massiv errichteten Doppelhaushälfte. Die Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 145.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número da propriedade: 22226025 - 36251 Bad Hersfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37 Fulda  
E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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