

Eichenzell

# Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung - modern und altersgerecht, Energieeffizienzklasse A

*Número da propriedade: 25226030*



**PREÇO DE COMPRA: 325.000 EUR • ÁREA: ca. 95,48 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell**

- 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: 25226030 - 36124 Eichenzell

## Numa vista geral

Número da propriedade	25226030
Área	ca. 95,48 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2016
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	325.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	46.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.11.2035	Classificação energética	A
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell

## O imóvel



Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell

## O imóvel



Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell

## O imóvel



Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell

## O imóvel



Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell

## O imóvel



Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell

## O imóvel



Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell

## O imóvel



Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell

## Plantas dos pisos



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: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## **Uma primeira impressão**

Sie sind auf der Suche nach einer neuwertigen und energieeffizienten Eigentumswohnung die heute schon vieles bietet, was das Leben in späteren Jahren erleichtert? Dann sollten Sie sich dieses interessante Angebot einer ca. 95 m<sup>2</sup> großen, gut geschnittenen 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung einmal genauer ansehen. Die Immobilie wurde 2016 in der Kerngemeinde Eichenzell errichtet. Sie eignet sich gleichermaßen für Selbstnutzer und Kapitalanleger. Die Wohnung ist wie neu - Sie können hier aufschließen, einziehen und sich wohlfühlen. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige und helle Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Daneben gibt es ein Schlafzimmer, ein Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Bidet sowie ein Gäste-WC. Im Gäste-WC befinden sich die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Sowohl der Wohnbereich als auch das Schlafzimmer verfügen über einen Zugang auf die Südost-Terrasse.

Die Ausstattung ist modern und gehoben: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden, im Wohn- und Schlafzimmer sind die Fenster bodentief. Bad mit bodengleicher Dusche und Bidet. Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung. Böden: Laminat und hochwertige Fliesen. Gegensprechanlage mit Video. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum außerhalb des Gebäudes sowie ein Kfz-Stellplatz.

Mitverkauft werden und im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten von Juno sowie der Garderoben- und Schlafzimmerschrank. Die Wohnung befindet sich in einer architektonisch anspruchsvollen Wohnanlage mit 2 x 5 Wohneinheiten. Die Zugänge zu den Wohnungen sind praktisch barrierefrei. Das gesamte Anwesen ist sehr gepflegt. Die Wohnung wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

**Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## **Outras informações**

**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: 25226030 - 36124 Eichenzell**

## **Pessoa de contacto**

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

**Jürgen Schmitt**

---

**Karlstraße 37, 36037 Fulda**  
**Tel.: +49 661 - 48 04 359 0**  
**E-Mail: [fulda@von-poll.com](mailto:fulda@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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