



Exposé von Regional Immobilien Fulda

## Mehrfamilienhaus in genialer Stadtrandlage

in 36037 Fulda

## Basisdaten

<b>1962</b>	<b>484 m<sup>2</sup></b>	<b>1.051 m<sup>2</sup></b>	<b>14</b>	<b>35.000,-€ /Jahr</b>	<b>2</b>
Baujahr des Gebäudes	Wohn-/ Nutz- fläche	Grund- stück	Zimmer	derzeitiger Mietertag	Garagen
<b>755.000,- EURO</b> Kaufpreis					

## Objektbeschreibung

Das solide Mehrfamilienhaus wurde im Jahr **1962** massiv erbaut und in **1998** umfangreich saniert (neue Holz-Isolierglasfenster, einzelne Bäder wurden incl. Elektro modernisiert) und seitdem liebevoll gepflegt. In **2006** wurde die Außenfassade mit einem neuen Isolier-Dämmputz versehen. Es befindet sich auf einem äußerst großzügigem Gartengrundstück von **1.051 m<sup>2</sup>**. Das Gartengrundstück ist pflegeleicht gestaltet. Der alte Baumbestand verleiht diesem Areal eine besondere Atmosphäre. Der Garten bietet zudem vielseitige individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Auf dem Grundstück befinden sich **2 freistehende Garagen** mit separater Zufahrt. Im Umfeld sind auch ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus enthält ein Kellergeschoß und 3 Etagen mit insgesamt **6 Wohnungen** die derzeit alle vermietet sind. Die Wohnungen sowie der Kellerbereich sind über ein gemeinsames Treppenhaus zugänglich.

Der Kellerbereich des Mehrfamilienhauses bietet neben dem Heizraum den Zugang zum Waschraum und den großzügigen Kellerräumen der Mieter.

Im **Souterrain** befindet sich eine kleine 2 ZKB-Apartmentwohnung mit Dielenbereich, abgeschlossener Einbauküche, Wohn-Essbereich sowie Schlafzimmer und ein Bad mit Wannendusche.

Im **Erdgeschoss** befinden sich zwei Wohneinheiten:

- Eine 3 ZKB-Wohnung mit schönem Dielenbereich, einem Wohn- und Esszimmer mit Blick in den Garten und Zugang zum Balkon. Ein Schlafzimmer sowie Arbeitszimmer, einer abgeschlossenen Küche mit Abstellraum und einem Bad mit Wannendusche und Tageslichtfenster.
- Eine 2 ZKB-Apartmentwohnung mit kleiner Single-Einbauküche, einem Wohnbereich sowie Schlafzimmer und Bad mit Wannendusche und Tageslichtfenster.

Im **Obergeschoss** befinden sich ebenfalls zwei Wohneinheiten mit der gleichen Aufteilung wie im Erdgeschoß, d.h. eine 3 ZKB-Wohnung und eine 2 ZKB-Wohnung wobei die 2 ZKB-Wohnung eine Einbauküche enthält.

Im **Dachgeschoss** befindet sich eine weitere 2 ZKB-Wohnung mit Dielenbereich, abgeschlossener Küche, einem Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer sowie einem Bad mit Wannendusche.

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich von dem angebotenen Mehrfamilienhaus begeistern! Kontaktieren Sie uns dazu gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort.

## Objektdaten

### Aufteilung

Anzahl WC:	6	Anzahl Balkon:	2
Anzahl Schlafzimmer:	8	Anzahl Etagen:	3
Anzahl Badezimmer:	6	Anzahl Küchen:	6
Anzahl Kinderzimmer:	3	Anzahl Wohn- Esszimmer:	6

## Flächenaufteilung in m<sup>2</sup>

Souterrain	46
Erdgeschoss	1 x 46 1 x 90
Obergeschoss	1 x 46 1 x 90
Dachgeschoss	76
Keller	90
Garagen	2

## Energie

Baujahr Gebäude	1962
Baujahr Wärmeerzeuger	1992
Gültigkeit Energieausweis	11.12.2033
Heizungsart	Zentral
Energieausweis	vom 12.12.2023
Energieträger	Erdgas
Endenergiebedarf	163,1 kWh(m <sup>2</sup> *a)

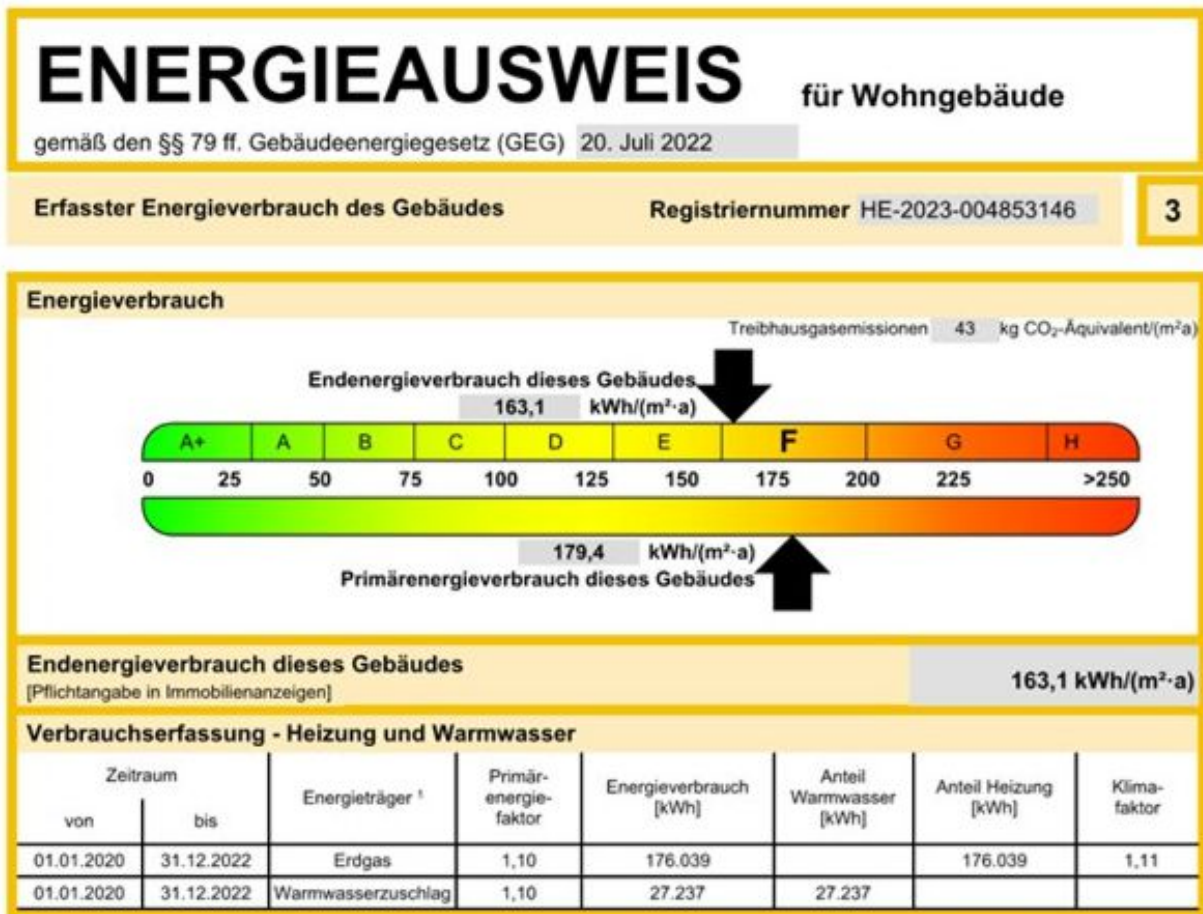
## Ausstattung

3 Einbauküchen
Doppeltverglaste Holzfenster
Designer- und Fliesenböden

## Modernisierungen

<u>diverse Sanierungen in 1998:</u> - neue Holz-Isolierglasfenster - einzelne Bäder modernisiert incl. Elektro
<u>Neuer Isolier-Dämmputz in 2006</u>





## Lagebeschreibung

Das solide Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und äußerst begehrten Stadtrandlage von Fulda, einer charmanten Stadt im Herzen Deutschlands. Diese erstklassige Lage, eine Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur, bietet eine Fülle von Vorteilen und Annehmlichkeiten für die Bewohner. Fulda, als eine der attraktivsten Städte der Region, besticht durch eine gelungene Symbiose aus historischem Charme und moderner Infrastruktur.

Die Lage der angebotenen Immobilie läßt keine Wünsche offen und zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch zentral angebundene Position aus. Ein besonderer Vorzug dieses Anwesens ist die Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten. Die umliegende Nachbarschaft präsentiert sich als gepflegte Wohngegend, die ein angenehmes Wohnambiente verspricht. Die Nähe zum Stadtzentrum ermöglicht es den Bewohnern, sämtliche Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend, und die Autobahnen in Richtung Frankfurt, Würzburg und Kassel sind schnell erreichbar. Nicht weit entfernt befindet sich eine Bushaltestelle. Somit eignet sich die Lage nicht nur für Familien, sondern auch für Berufspendler, die eine optimale Anbindung schätzen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten darunter Supermärkte, Fachgeschäfte, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar sind, was im Alltag sehr angenehm ist. Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, da Schulen mit unterschiedlichen Schulstufen, Kindergärten und andere Bildungseinrichtungen gut erreichbar sind.

Auch die medizinische Versorgung ist in Fulda hervorragend. Ärzte, Apotheken und das Klinikum Fulda befinden sich nicht weit entfernt, was für das Wohlbefinden und die Sicherheit der Bewohner von großer Bedeutung ist und eine erstklassige Gesundheitsversorgung sicherstellt.

Die Verkehrsanbindung der angebotenen Immobilie ist optimal. Der Hauptbahnhof Fulda ist schnell erreichbar und bietet hervorragende Zugverbindungen in Richtung Frankfurt, Würzburg und Kassel. Der Bahnhof Fulda ist einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in Deutschland und bietet zahlreiche Verbindungen in alle Teile Deutschlands sowie in andere europäische Länder. Für Reisen mit dem Flugzeug ist der Flughafen Frankfurt am Main nur eine Autostunde von Fulda entfernt.

Die Autobahnen A7 und A66 sind durch die nahe gelegene B27 ebenfalls gut angebunden, was die Erreichbarkeit mit dem Auto erleichtert und die Region für Berufspendler attraktiv macht.

Die grüne Umgebung bietet zudem Raum für Erholung und Entspannung. Parks und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Naturbegeisterte können die malerische Landschaft der Rhön erkunden und die Schönheit der umliegenden Natur genießen. Sportbegeisterte haben Zugang zu verschiedenen Fitnessstudios und Sporteinrichtungen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Sportbad, eine Turnhalle und ein Sportplatz. Parks und Grünflächen in der Nähe eignen sich ideal für Spaziergänge, Joggen oder Fahrradfahren. Der nahegelegene Stadtpark und das Schloss Fasanerie in Eichenzell bieten eine idyllische Umgebung für erholsame Stunden im Freien.

Fulda selbst ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein wichtiger Bildungs- und Wirtschaftsstandort. Die Stadt beherbergt eine Vielzahl von Hochschulen und Universitäten, was sie zu einem beliebten Ort für Bildung und Forschung macht. Darüber hinaus bietet Fulda zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten in verschiedenen Branchen und Berufsfeldern, was es zu einem attraktiven Standort für Berufstätige macht.

Die Innenstadt von Fulda ist ein kulturelles Zentrum, das jedes Jahr zahlreiche Besucher anzieht. Hier finden regelmäßig Veranstaltungen wie das jährliche Stadtfest, das Weinfest und der Weihnachtsmarkt statt. Zudem gibt es eine Vielzahl von Museen, die einen Einblick in die Geschichte und Kultur der Stadt bieten, darunter das Stadtmuseum, das Vonderau Museum und das Feuerwehrmuseum.

Das historische Zentrum von Fulda ist geprägt von einer Fülle barocker Gebäude, darunter der beeindruckende Fuldaer Dom, das Stadtschloss und zahlreiche Kirchen. Die Straßen und Gassen sind geprägt von einer charmanten Atmosphäre, die von kleinen Cafés, Restaurants und Geschäften belebt wird. Hier finden Besucher ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, von traditionellen Handwerksbetrieben über kleine Boutiquen bis hin zu großen Einkaufszentren.

Zusammenfassend präsentiert sich die Lage des angebotenen Mehrfamilienhauses als äußerst attraktiv und lebenswert.

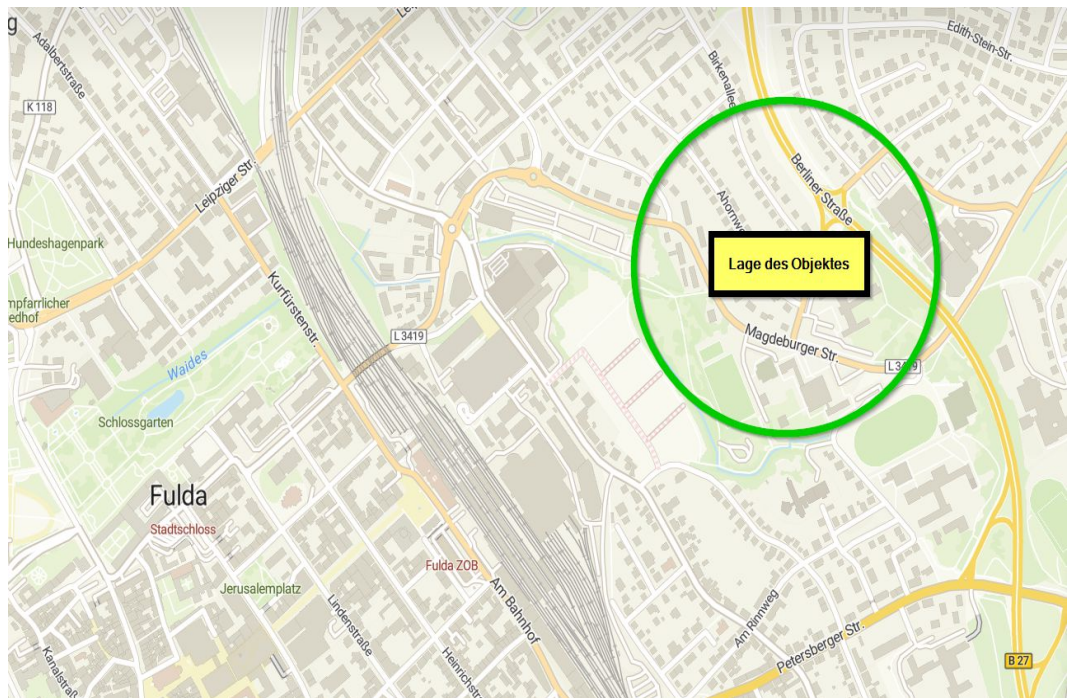
Die Kombination aus Ruhe, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer Vielzahl von Annehmlichkeiten macht diese Adresse zu einer begehrten Wohngelegenheit in Fulda, die höchsten Ansprüchen an Lebensqualität gerecht wird.

Die Region Fulda mit ihren malerischen Städten, historischen Sehenswürdigkeiten und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten bietet zudem eine wunderbare Umgebung, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.



Fuldaer-Dom mit Schlossgarten







## Lageplan



## Objektbilder



Seitenansicht-Ost



Einfahrt Garagen



Ansicht-Nord-Eingangsbereich-1



Ansicht-Nord-Eingangsbereich-2





Ansicht-West



Ansicht-Süd-West-1



Ansicht-Süd-West-2





Ansicht-Süd-1



Ansicht-Garten





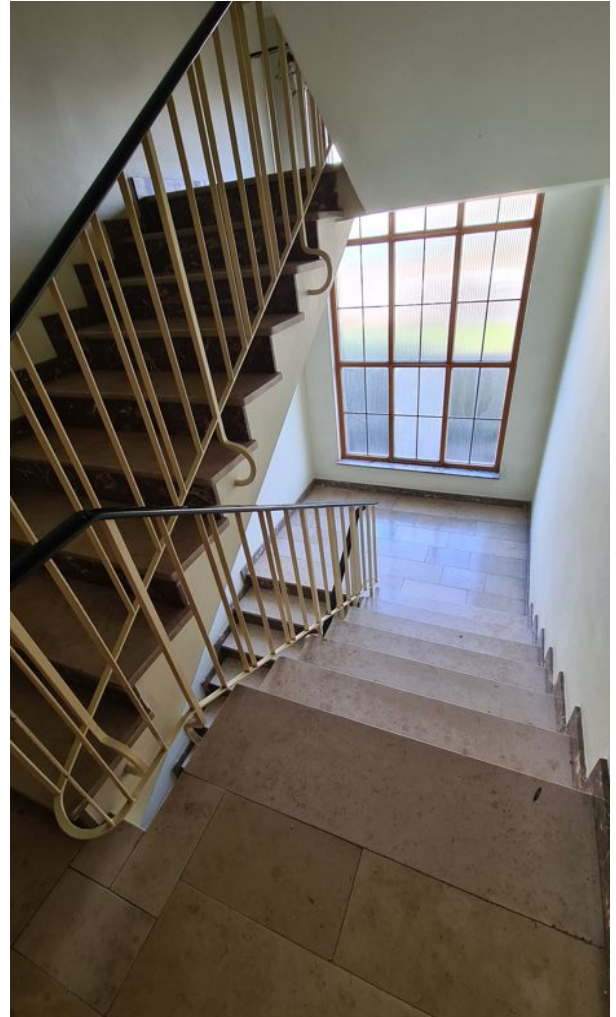
Ansicht-Garten-Ost-1



Ansicht-Garten-Ost-2



## Innenaufnahmen

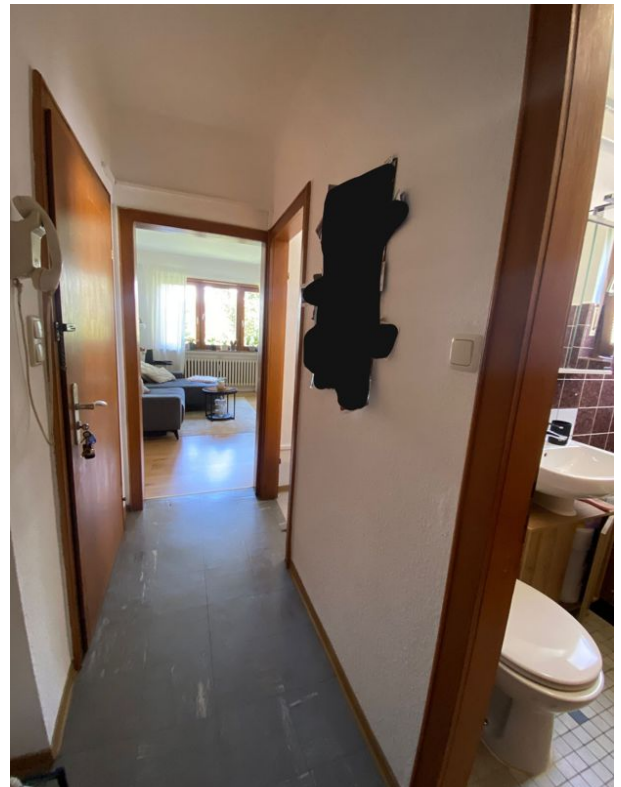


Ansicht-Treppenhaus





Flurbereich-1



Flurbereich-2



Bad



Schlafzimmer

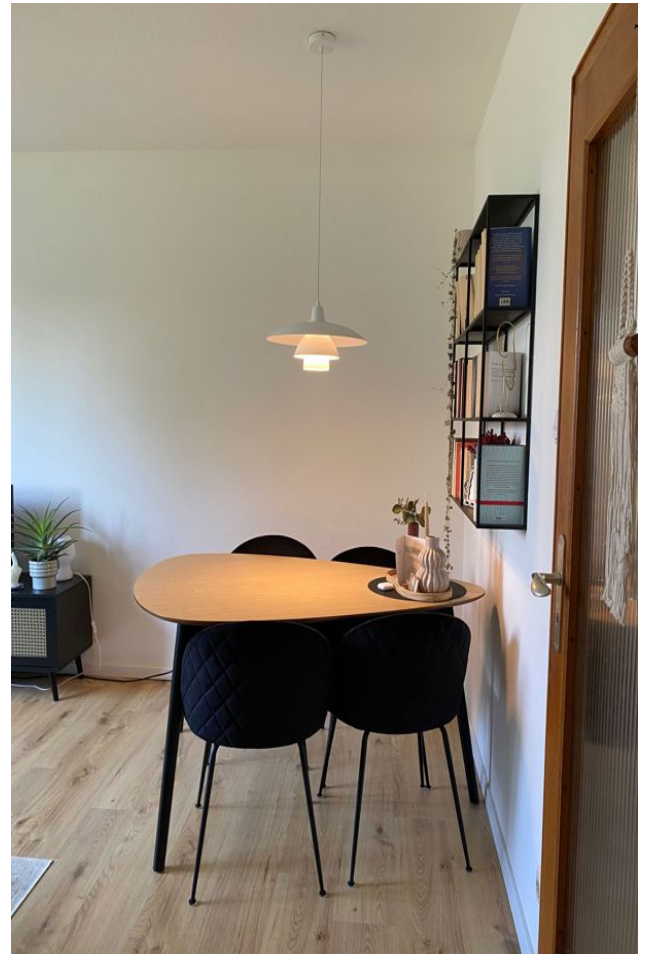


Wohnbereich





Wohnbereich



Wohnbereich

## Weitere Informationen

Wir bitten Sie, die in diesem Exposé enthaltenen Informationen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch uns nicht zulässig.



### **Geldwäsche:**

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir 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.

### **Vorbehalt:**

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. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

### **Kaufnebenkosten:**

Die Notar- und die Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer sind vom Käufer zu tragen. Ebenso die Maklercourtage in Höhe von 5,95 % des Gesamtkaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Sie ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

## **Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Regional Immobilien Fulda, Wiener Str. 12, 36039 Fulda, Tel: 0661 49989044, Mobil: 0173 6534047, E-Mail: kontakt@regional-immobilien-fulda.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## **Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts**

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.



## Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)

An

Regional Immobilien Fulda  
Christa Zeller-Schreiner  
Wiener Straße 12  
36039 Fulda

E-Mail: [kontakt@regional-immobilien-fulda.de](mailto:kontakt@regional-immobilien-fulda.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*) die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

Bestellt/erhalten am (\*): .....

Name des/der Verbraucher(s): .....

.....

Anschrift des/der Verbraucher(s) .....

.....

.....

.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift des/der Verbraucher(s)

(\*) Unzutreffendes streichen