



Exposé von Regional Immobilien Fulda

Bezahlbare Eigentumswohnung mit Balkon

Attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite

in 36364 Bad Salzschlirf

Basisdaten

1995
Baujahr des
Gebäudes

59 m²
Wohn-/
Nutzfläche

392 m²
Gesamt-
grundstück

2
Zimmer

1
Pkw-
Stellplatz

98.000,- EURO
Kaufpreis

Objektbeschreibung

Die solide gebaute Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1995 und besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept und guter Bauqualität im zeitlosem Design. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von 59 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Sie bietet ein behagliches Wohn- und Esszimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine gut ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie einen praktischen Abstellraum. Der sonnige Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Ein Pkw-Stellplatz für bequemes Parken, ein geräumiger Kellerraum für zusätzlichen Stauraum sowie ein eigener Waschmaschinenplatz für Ihre Annehmlichkeiten runden das Angebot ab.

Ausstattung:

Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Elektrogeräten, modernen Kunststofffenstern mit Isolierglas für optimale Energieeffizienz und Rolläden zur Regulierung von Licht und Privatsphäre. Der pflegeleichte PVC-Fußboden verleiht den Räumen ein angenehmes Ambiente, während Fliesen im Badezimmer für eine hygienische und stilvolle Note sorgen.

Besonderheiten:

- Die neue Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023 gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung und niedrige Heizkosten
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Kunststofffenster mit Isolierglas und Rolläden für optimalen Komfort

Rendite:

Diese Immobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lohnende Kapitalanlage. Mit einem derzeitigen Mietertrag von 5.220,- € pro Jahr bietet sie eine solide Rendite. Ein Investment, das sich sehen lassen kann und Ihnen langfristige finanzielle Sicherheit bietet. Eine ausgezeichnete Gelegenheit, in eine Immobilie mit stabilem Wert und kontinuierlicher Ertragsentwicklung zu investieren.

Überzeugende Vorteile:

Die angebotene Eigentumswohnung bietet eine Vielzahl von Vorteilen, die sie zu einer attraktiven Investition oder einem gemütlichen Zuhause machen:

- **Stabile Einnahmequelle:**

Die Wohnung generiert einen jährlichen Mietertrag von derzeit = 5.220,- €, was eine solide Einnahmequelle für den Eigentümer darstellt.

- **Attraktive Lage:**

Bad Salzschlirf bietet eine idyllische Umgebung mit einer guten Infrastruktur und einer entspannten Atmosphäre. Die zentrale Lage ermöglicht einen bequemen Zugang zu Geschäften, Restaurants, Freizeiteinrichtungen, öffentlichen Verkehrsmitteln und anderen Annehmlichkeiten.

- **Moderne Ausstattung:**

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche, modernen Kunststofffenstern mit Isolierglas, Rolläden und einer neuen Gas-Zentralheizung ausgestattet. Diese Ausstattungsmerkmale sorgen für Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre.

- **Energieeffizienz:**

Die neue Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023 gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung und niedrige Heizkosten, was langfristig zu Einsparungen führt.

- **Praktische Extras:**

Ein eigener Balkon, ein Pkw-Stellplatz, ein geräumiger Kellerraum und ein Waschmaschinenplatz bieten zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit für den Eigentümer.

- **Langfristige Wertsteigerung:**

Die solide Bauqualität und die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum in der Region machen diese Eigentumswohnung zu einer langfristig lohnenden Investition, die potenziell an Wert gewinnen kann.

- **Flexibilität und Unabhängigkeit:**

Als Eigentümer haben Sie die Freiheit, die Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und anzupassen. Sie können auch über die Nutzung der Wohnung entscheiden, sei es als dauerhafter Wohnsitz oder zur Vermietung.

Insgesamt bietet diese Eigentumswohnung eine attraktive Kombination aus finanzieller Stabilität, Komfort, moderner Ausstattung und langfristiger Wertsteigerung, die sie zu einer erstklassigen Wahl für Wohnungssuchende macht.

Ihre Chance:

Diese charmante Eigentumswohnung ist eine seltene Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten. Ob als langfristige Investition oder als gemütliches Zuhause – hier erwarten Sie alle Vorzüge, die das Leben in Bad Salzschlirf zu bieten hat.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Für detaillierte Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektdaten

Aufteilung

Anzahl Bad mit WC und
Dusche: 1

Anzahl Balkon: 1

Anzahl Schlafzimmer: 1

Anzahl Küche: 1

Anzahl Wohn- und
Esszimmer: 1

Anzahl Abstellraum: 1

Anzahl Kellerraum: 1

Anzahl Diele: 1

Flächenaufteilung in m²

Wohnung-Erdgeschoss	50
Keller	9
Stellplatz	Für 1 Pkw

Ausstattung

Doppeltverglaste Fenster + Rolläden
Einbauküche
Neue Heizungsanlage
Balkon

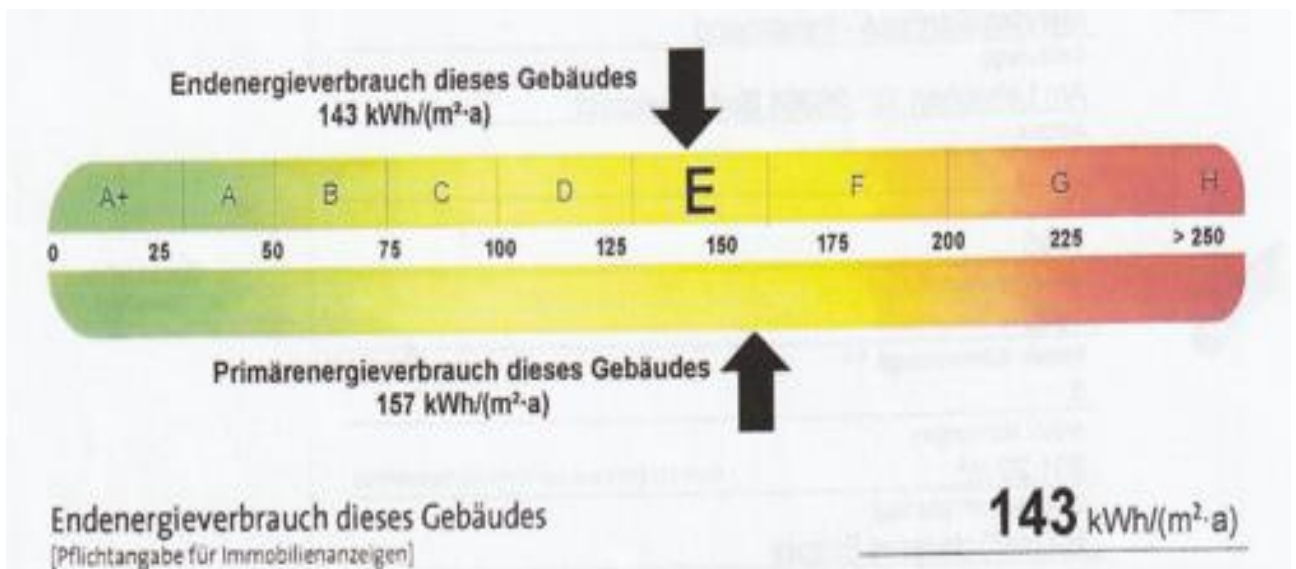
Energie

Baujahr Gebäude	1995
Baujahr Wärmeerzeuger	2023
Gültigkeit Energieausweis	26.07.2028
Heizungsart	Zentral
Energieausweis	vom 26.07.2018
Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	143 kWh(m ² *a)

Modernisierungen

Heizung	2023

Auszug aus dem Energieausweis



Lagebeschreibung

Die charmante und derzeit vermietete Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse und dennoch in einer zentralen Lage von [Bad Salzschlirf](#), einem idyllischen Ort, der für seine erholsame Atmosphäre bekannt ist.

Die Eigentumswohnung liegt nur einen Steinwurf vom Kurpark entfernt. Hier erleben Sie die Ruhe und Entspannung, die Sie sich wünschen, während Sie gleichzeitig von einer ausgezeichneten Infrastruktur profitieren. Fußläufig erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fahrradwege und alles, was das Herz begehrt.

Diese einzigartige Immobilie bietet nicht nur eine erstklassige Wohnqualität, sondern auch eine hervorragende Anbindung an verschiedene Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, man erreicht schnell und bequem die umliegenden Städte Fulda, Lauterbach, Alsfeld, Bad Hersfeld, Hünfeld sowie die Autobahn A7. Der nächste Bahnhof ist wenige Kilometer entfernt und bietet eine direkte Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, mit Supermärkten und Geschäften, die innerhalb eines Radius von 1 bis 2 Kilometern erreichbar sind. Für umfassende Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen bietet das nahegelegene Stadtzentrum von Bad Salzschlirf eine vielfältige Auswahl.

Freizeitmöglichkeiten sind reichlich vorhanden, darunter malerische Wanderwege und Radstrecken, die durch die idyllische Landschaft der Rhön führen. Thermalbäder und Wellness-einrichtungen befinden sich in der Umgebung und laden zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

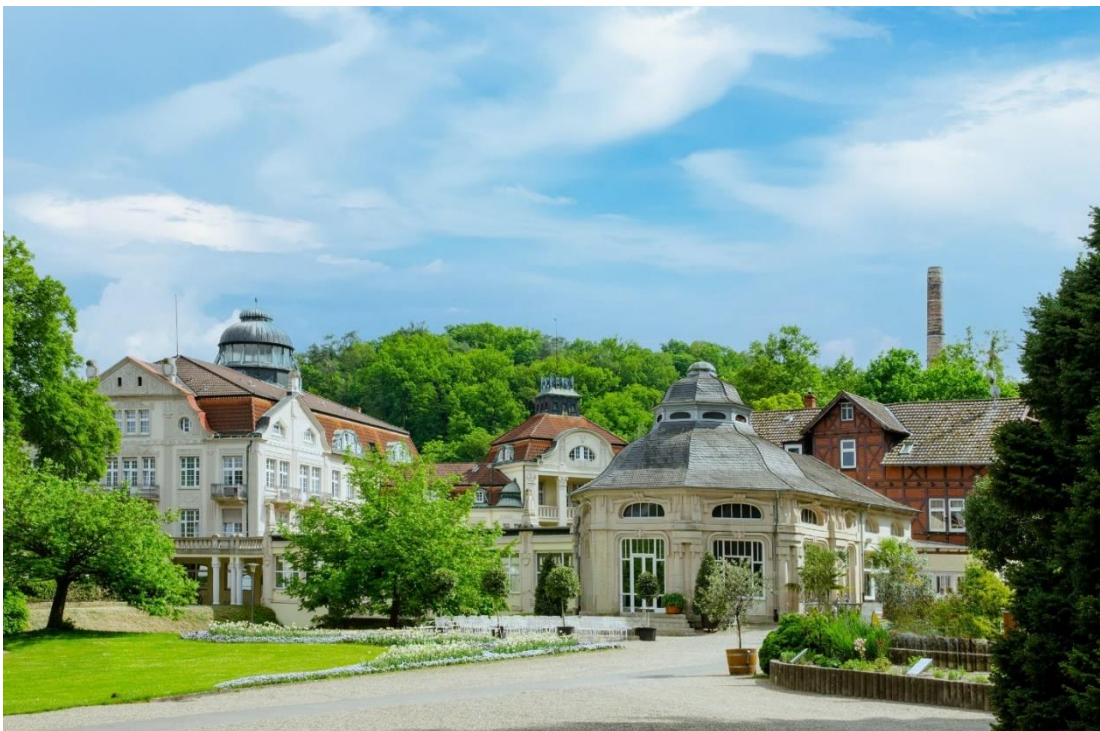
Gastronomische Vielfalt erwartet Sie in den charmanten Restaurants und Cafés der Umgebung, die regionale Spezialitäten sowie internationale Küche anbieten.

Sport- und Fitnessbegeisterte können aus einem breiten Angebot an Einrichtungen wählen, darunter Sportplätze, Tennisclubs und Fitnessstudios, die alle bequem erreichbar sind.

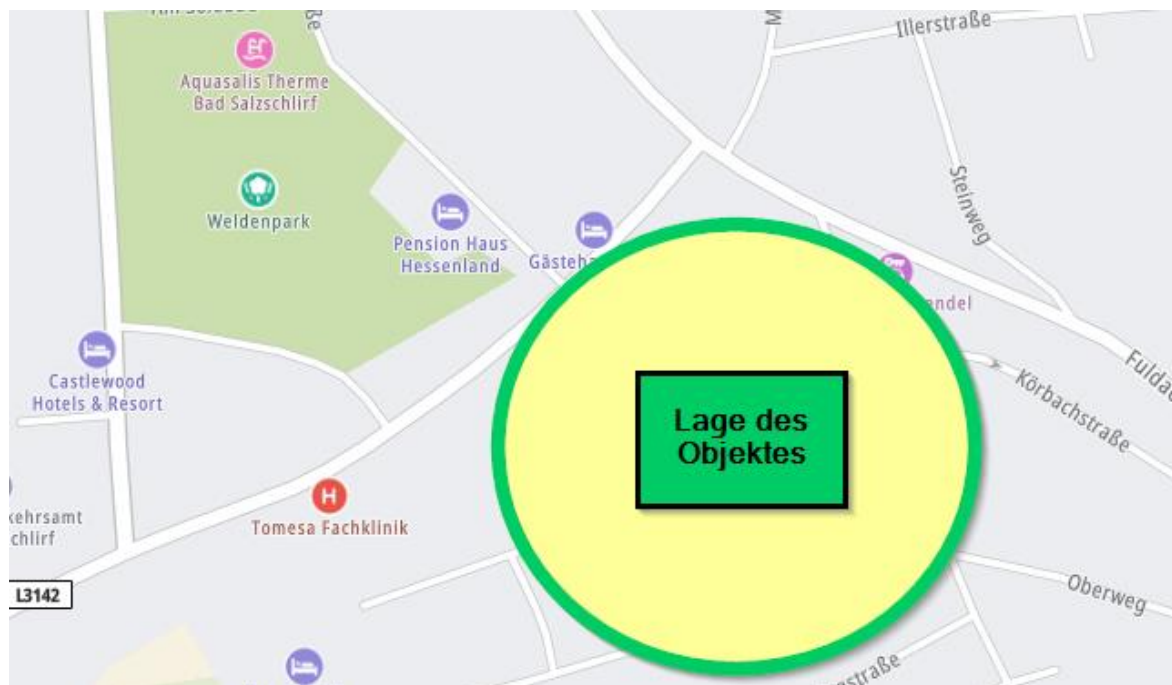
Öffentliche Verkehrsmittel stehen ebenfalls zur Verfügung, mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe und regelmäßigen Verbindungen in die umliegenden Gemeinden.

Für Familien bietet die Umgebung eine Auswahl an Schulen und Kindergärten, die eine qualitativ hochwertige Bildung und Betreuung gewährleisten.

Medizinische Versorgung ist gesichert durch eine Vielzahl von Arztpraxen und Apotheken, die in der näheren Umgebung leicht erreichbar sind.



Kurpark von Bad Salzschlirf



Objektbilder



Frontansicht-Eingangsbereich



Seitenansicht



Innenaufnahmen



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Diele



Diele



Schlafzimmer



Küche



Bad

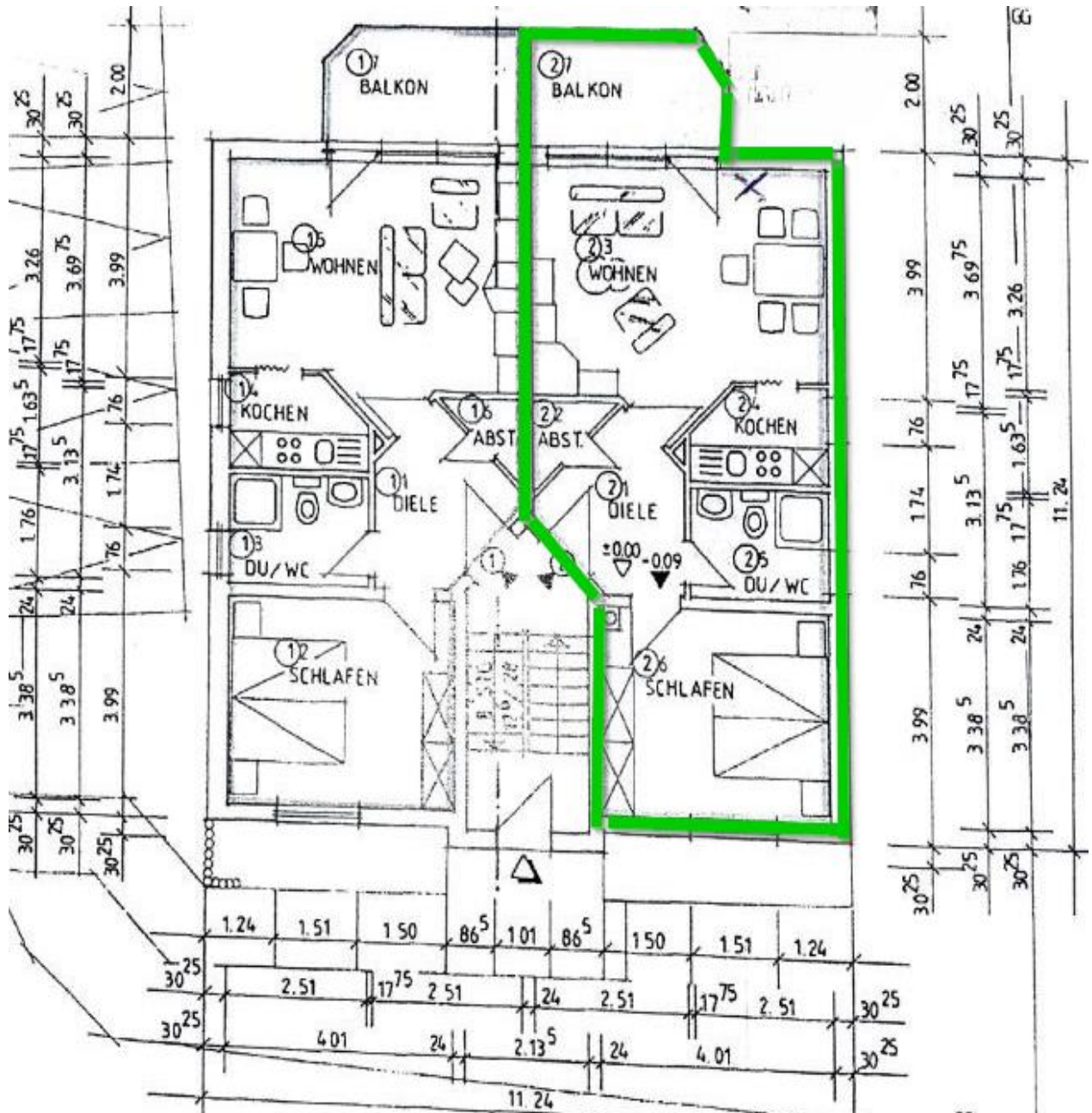


Balkon



Abstellraum

Grundriss



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 2,98 % 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

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