

Dipperz – Dipperz

Attraktives Zweifamilienhaus auf Eckgrundstück in gefragter Wohnlage

????????? ??????????: 24226021



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 234 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 871 m²

??????? ????????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

?? ??? ???????

???????? ??????????	24226021	????? ???????	449.000 EUR
????????????	ca. 234 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
???????????? ???	5		
??????????		?????????	???????
??????????	2	??????????????	
????? ?????????????	2 x ???????	????????	????????, WC ?????????????, ??????????

???????? ??????????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	247.60 kWh/m²a
		???????????	
??????????????	29.07.2034	?????????????	G
??????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

???????? ??????????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

?? ?????????



???????? ??????????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

?? ?????????



??????? ???????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

?? ????????



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Fulda



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

??????? ????????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

?? ????????



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

??????? ????????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

??? ?????? ???????????

Dieses freistehende Zweifamilienhaus steht auf einem gut geschnittenen, ebenen, ca. 871 m² großen Grundstück in gefragter und ruhiger Wohnlage. Im Jahr 1976 wurde das Haus in Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 234 m². Diese verteilt sich auf das Erdgeschoss mit ca. 123 m² und 5 Zimmern sowie das Dachgeschoss mit ca. 111 m² und 4 Zimmern. Den Mittelpunkt der Erdgeschoss-Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Von hier haben Sie je einen Zugang zur sonnigen Terrasse in Süd-Ausrichtung. Über die Diele erreichen Sie das Schlafzimmer, zwei Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer, das Tageslichtbad sowie das Gäste-WC. Die Dachgeschoss-Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer. Von hier gelangen Sie auf den Balkon in West-Ausrichtung – perfekt um die Abendsonne zu genießen. Des Weiteren gibt es das Esszimmer mit Verbindung zur Küche, das Schlafzimmer, das Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer sowie das Tageslichtbad und einen Abstellraum. Im Keller finden Sie ausreichend Abstellmöglichkeiten, die Waschküche, den Heizraum, das Öllager sowie einen Hobbyraum mit Zugang (Treppe) in den Garten. Weiterer Stauraum ist im Spitzboden vorhanden. Eine massive Doppelgarage bietet Platz für zwei PKW. Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen der des Baujahres. Bereits erneuert wurden die Dachfenster in den Jahren 2003 und 2015/2016 sowie die Heizung in 2017, eine Öl-Zentralheizung mit Brennwerttechnik. Käufer sollten weitere Modernisierungen einplanen. Mitverkauft wird eine Photovoltaik-Anlage aus 2011, diese ist im Kaufpreis bereits enthalten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung. Weitere Fotos und die Grundrisse erhalten Sie im Exposé.

??????? ???????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

???????????????? ???? ??????????

- Massive Bauweise
- Keller
- 2 Tageslichtbäder + Gäste-WC
- Öl-Zentralheizung mit Brennwerttechnik aus 2017
- Süd-Terrasse + West-Balkon
- Doppelgarage
- Photovoltaik-Anlage aus 2011 mit 11,75 kWp

??????? ????????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

??? ??? ??? ????????????

Dipperz liegt etwa 10 km östlich der Kreisstadt Fulda. Die Gemeinde umfasst den Kernort und 7 weitere Ortsteile mit insgesamt ca. 3.500 Einwohnern. Dipperz bezeichnet sich selbst als Gemeinde zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen sowie als das Tor zur Rhön. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 350 m entfernt und verbindet Dipperz sehr gut sowohl mit der Stadt Fulda als auch der Rhön. Dipperz verfügt über eine außergewöhnlich gute Infrastruktur: u.a. zwei Kindertagesstätten, Grundschule, Bürgerhaus, zwei Allgemeinmediziner, einen Zahnarzt, zwei Bankfilialen, mehrere gastronomische Betriebe, einen Lebensmittelmarkt, Tankstelle, Bäckereifiliale, Blumengeschäft und einen Friseur. Eine Vielzahl an Vereinen sowie ein breites Freizeitangebot runden die Attraktivität des Wohnstandortes ab. Direkt an der B 458 gelegen ist man in wenigen Minuten in Fulda, auf der A 7, Anschlussstelle Fulda-Mitte sowie der A66, Dreieck Fulda. Der ICE-Bahnhof Fulda ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten zu erreichen.

??????? ????????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 247.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37 Fulda
E-Mail: fulda@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com