

Dipperz – Dipperz

# Attraktives Zweifamilienhaus auf Eckgrundstück in gefragter Wohnlage

Número da propriedade: 24226021



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

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 234 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 871 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

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

Número da propriedade: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

## Numa vista geral

Número da propriedade	24226021	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 234 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	247.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.07.2034		
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

## O imóvel



Número da propriedade: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

## O imóvel



Número da propriedade: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

## 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: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

## 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: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

## Uma primeira impressão

Dieses freistehende Zweifamilienhaus steht auf einem gut geschnittenen, ebenen, ca. 871 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich auf das Erdgeschoss mit ca. 123 m<sup>2</sup> und 5 Zimmern sowie das Dachgeschoss mit ca. 111 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 247.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24226021 - 36160 Dipperz – Dipperz

## 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)