

Großzügige, gepflegte 4-Zi.-Eigentumswohnung mit Kamin, überdachtem Balkon und Garage in Eichenzell – provisionsfrei für Käufer!



Objektbeschreibung

Diese gepflegte und großzügig geschnittene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen, gepflegten Mehrfamilienhauses in gemütlicher Wohnlage von Eichenzell. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räumlichkeiten und ein freundliches Wohnambiente, das zum Wohlfühlen einlädt.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, wie großzügig die Räume gestaltet sind. Auf der linken Seite befindet sich die geräumige Küche, die ausreichend Platz für die individuelle Gestaltung bietet. Auf der rechten Seite öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit integriertem Essbereich. Ein besonderes Highlight ist der Kamin, der gerade in der kälteren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon. Dieser ist zur ruhigen Straßenseite ausgerichtet und bietet einen angenehmen Platz, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Neben dem großzügigen Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein geräumiges Schlafzimmer, ein separates Arbeitszimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lässt. Eine praktische Abstellkammer ergänzt das durchdachte Raumangebot und schafft zusätzlichen Stauraum.

Auch der Zustand der Wohnung überzeugt auf ganzer Linie - es wurden in 2024/2025 über 56.000 € in die Renovierung investiert:

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Badsanierung
- Bodenbeläge
- Maler- und Schreinerarbeiten
- Planung und Bauleitung

Moderne Laminatböden in den Wohnräumen sowie pflegeleichte Fliesen in Küche und Bad runden das Gesamtbild ab. Die weißen Wandflächen und die hellen Räume unterstreichen den freundlichen Charakter dieser attraktiven Immobilie.

Kaufpreis: 398.500 € – provisionsfrei für Käufer.

Ausstattung & Sanierungen

Die Wohnung befindet sich in einem hervorragend modernisierten Zustand, da in den Jahren 2024 und 2025 umfassende Sanierungsarbeiten im Sondereigentum von Fachbetrieben durchgeführt wurden:

- **Luxuriöse Bad-Kernsanierung (Januar 2025):** Komplettes neues, modernes Badezimmer, ausgestattet mit einer extraflachen Mineralguss-Duschwanne samt Design-Duschabtrennung aus Echtglas, einem spülrandlosen Cara Wand-Tiefspül-WC mit Absenkautomatik und einer exklusiven Doppelwaschtischanlage (Connect Air) mit Unterschrank und vertikal LED-beleuchtetem Lichtspiegel. Hochwertige Accessoires (Collection Moll) und ein Zehnder Design-Heizkörper runden das Wellness-Bad ab.
- **Moderne Heiztechnik & Energieeffizienz (Winter 2024/2025):** Komplette Erneuerung der Gas-Etagenheizung durch den Einbau einer hocheffizienten Viessmann Vitodens 200-W Gas-Brennwerttherme (18 kW), inklusive hydraulischem Abgleich.
- **Gemütlicher Kamin:** Hochwertiger Kamin im ca. 37 m² großen Wohn- und Essbereich für behagliche Wärme.
- **Überdachter Balkon:** Ca. 10,73 m² Außenfläche zur ruhigen Straßenseite.
- **Separate Küche mit Einbauküche:** Die ca. 8,71 m² große, separate Küche bietet viel Platz und beinhaltet bereits eine funktionale Einbauküche.
- **Gepflegtes Gemeinschaftseigentum:** Das Gebäude umfasst lediglich 6 Wohneinheiten. Die Wohnungseigentümergeinschaft befasst sich regelmäßig mit erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen.
- **Eigene Garage & Keller:** Zur Wohnung gehören ein eigener, gemauerter Kellerraum (Nr. 3) sowie eine sichere Garage (Nr. 3) im hinteren Hofbereich.

Objektdaten

- Baujahr: 1988
- Zimmer: 4 Zimmer (Wohnen/Essen ca. 37,07 m², Schlafen ca. 16,90 m², Zimmer 1 ca. 10,50 m², Zimmer 2 ca. 13,40 m²)
- Etage: 1. Obergeschoss links
- Wohnfläche: ca. 108,58 m² gemäß Wohnflächenaufstellung Planwerk-21 vom 29.01.2026, Balkon zu 25 % berücksichtigt
- Miteigentumsanteil: 222,32 / 1.000stel am 931 m² großen Gesamtgrundstück (Sachsenhausen 51 und 53)
- Heizungsart: Gas-Etagenheizung (modernes Brennwertgerät aus 2025)
- Energieausweis: Energieverbrauchsausweis vom 02.10.2026, Energieeffizienzklasse B, Endenergieverbrauch 56,4 kWh/(m²·a), wesentlicher Energieträger Erdgas, Baujahr Gebäude 1988, gültig bis 01.10.2036.
- Kaufpreis: 398.500,00 € – provisionsfrei für Käufer
- Hausgeld: Sehr günstige 174,00 € monatlich gemäß Wirtschaftsplan 2026/2027. Darin enthalten ist eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von ca. 54,29 € monatlich.

Lage & Umgebung

Die Eigentumswohnung befindet sich in der verkehrsberuhigten Straße "Sachsenhausen" in gemütlicher und beliebter Wohnlage von Eichenzell. Die Gemeinde Eichenzell zeichnet sich durch eine hervorragende Lebensqualität aus und verbindet naturnahes Wohnen im Fuldaer Land mit der wirtschaftlich starken Infrastruktur des Rhein-Main-Anschlusses.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Das Autobahndreieck Fulda (A7 / A66) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet hervorragende Wege nach Frankfurt am Main sowie in alle Himmelsrichtungen. Auch das Stadtzentrum des Oberzentrums Fulda ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht. Vor Ort in Eichenzell finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäckereien), Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindertagesstätten, was die Gemeinde besonders familienfreundlich macht.

Fazit

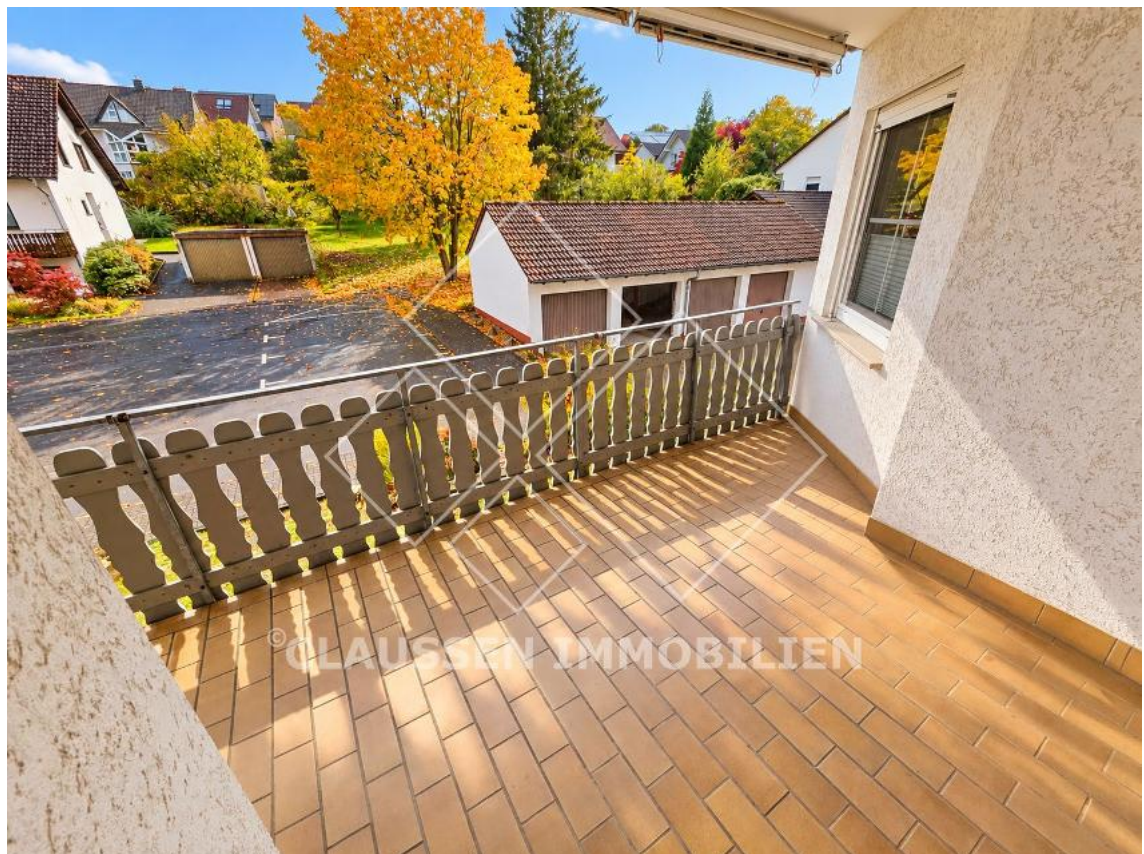
Eine großzügige, helle und umfassend renovierte Eigentumswohnung mit attraktiver Raumaufteilung, gemütlichem Kamin und überdachtem Balkon – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf komfortables Wohnen und ein zusätzliches Arbeitszimmer legen.

Die 2025 erneuerte Gas-Etagenheizung, das hochwertig modernisierte Badezimmer und das niedrige monatliche Hausgeld von 174 € unterstreichen die Attraktivität dieser Immobilie. Sie bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine interessante Kaufgelegenheit.

Die Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei! Wir haben einen qualifizierten Alleinauftrag. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen diese besondere Immobilie gerne persönlich!

Eindrücke der Wohnung:















Grundriss:



GRUNDRISS

Sonstiges

Verfügbarkeit & Konditionen

Die Wohnung ist derzeit vermietet (Nettokaltmiete Wohnung 1.020 € mtl. inkl. Garage). Nach Auskunft des Eigentümers besteht mit dem Mieter eine mündliche Vereinbarung über eine Freistellung der Wohnung innerhalb von sechs Monaten.

Die Immobilie ist für den Käufer provisionsfrei! Wir haben einen qualifizierten Alleinauftrag und werden vom Verkäufer bezahlt.

Hinweis zu virtuell bearbeiteten Bildern:

Einzelne Innenraumfotos wurden virtuell aufgeräumt.

Maßgeblich für den mitverkauften Ausstattungsumfang sind die Angaben in diesem Exposé sowie die Regelungen im notariellen Kaufvertrag.

Über uns – Kompetenz aus zwei Generationen

Vertrauen Sie auf unsere langjährige Erfahrung. Immobilien sind seit Generationen unsere Leidenschaft. Durch die Kooperation mit Herrn Dipl. Ing. Marcus F. Claussen bieten wir Ihnen eine besondere Expertise: Als Architekt und Immobilienmakler bringt er einen Sachverstand in die Beratung ein, der weit über das übliche Maß hinausgeht. Ob technische Details oder marktgerechte Bewertung – wir betreuen jedes Projekt mit höchstem Anspruch an Seriosität und Integrität. Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen? Gerne ermitteln wir für Sie den Marktwert und entwickeln eine individuelle Vermarktungsstrategie. Ihr Projekt wird bei uns betreut wie ein eigenes – versprochen.

Rechtliche Hinweise

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers oder Dritter. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Alle Maße sind Circa-Werte. Dieses Angebot erfolgt freibleibend; ein Zwischenverkauf, Preisänderungen sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

Claussen Immobilien – professionell. seriös. persönlich.

Kontakt

Claussen Immobilien

Am Erkelborn 11

65189 Wiesbaden

0611-74344

info@claussen-immobilien.de

