

Künzell

RESERVIERT: Freistehendes Einfamilienhaus auf Eckgrundstück in gefragter Wohnlage

Objektnummer: 25226032



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 672 m²

Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Auf einen Blick

Objektnummer	25226032	Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5		
Schlafzimmer	3.5		
Badezimmer	1		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	202.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.11.2035	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Die Immobilie



Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Die Immobilie



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Fulda



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

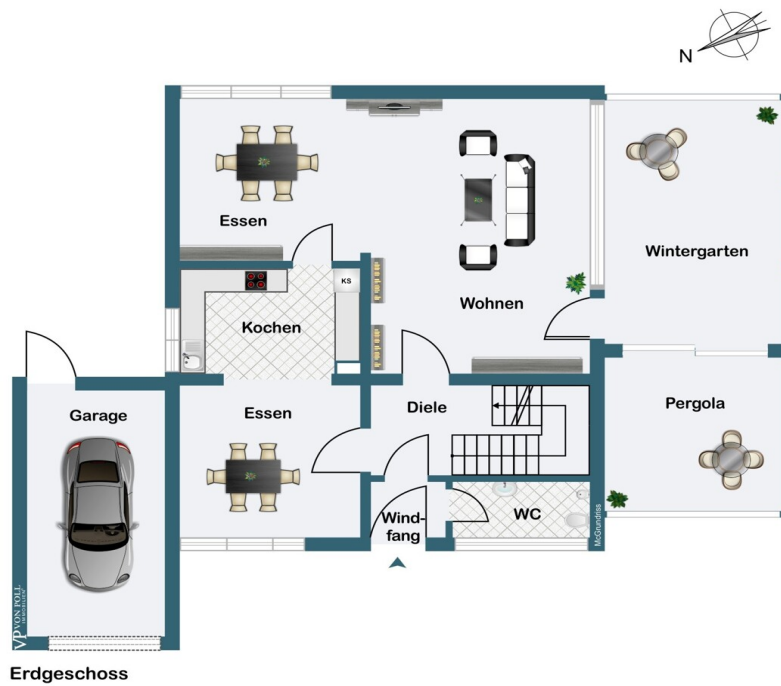
Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

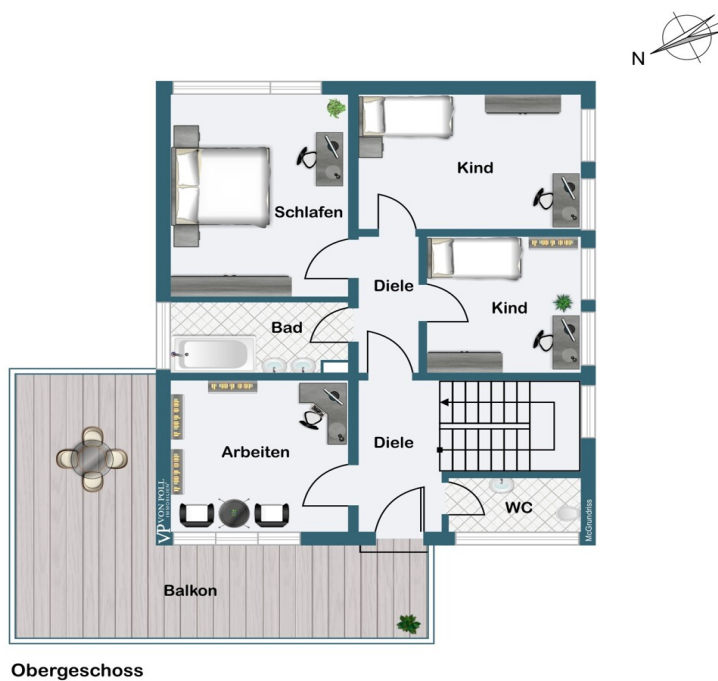
Die Immobilie

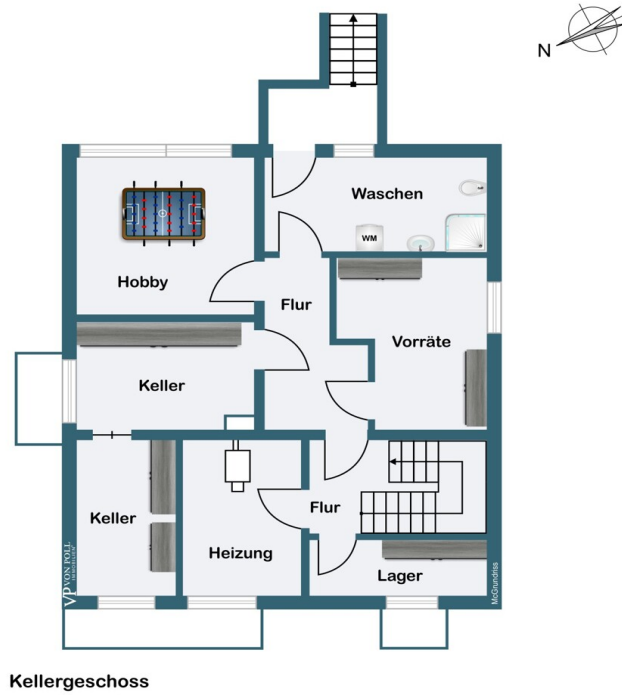


Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Ein erster Eindruck

Das freistehende Einfamilienhaus mit zeitlos schöner Architektur und 5,5 Zimmern wurde 1967 auf einem ca. 672 m² großen und ebenen Eckgrundstück errichtet. Es ist massiv gebaut und voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m² und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß ca. 61 m², 2 Zimmer, Obergeschoß ca. 59 m², 3,5 Zimmer.

Mittelpunkt im Erdgeschoss ist der helle und großzügige Wohn-/Essbereich. Von dort gelangen Sie in den nach Südwesten ausgerichteten Wintergarten und weiter in den pflegeleichten Garten. An den Essbereich schließt die Küche mit weiteren Essplätzen an. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss liegen das Eltern-Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, das Tageslichtbad mit Wanne und zwei Waschbecken sowie ein separates WC. Daneben gibt es ein weiteres Zimmer, das als Gäste-, Arbeits- oder drittes Kinderzimmer genutzt werden kann. Von der Diele gelangen Sie auf einen großen Balkon mit Westausrichtung.

Im Dachgeschoss sowie im Kellergeschoss gibt es je einen wohnlich ausgebauten Raum, der in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten ist. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und stellt eine kleine Ausbaureserve dar.

Zum Kellergeschoss gehören ein Hobbyraum, der Heizraum, der Wasch- und Trockenraum sowie vier Kellerräume. Neben den Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner gibt es im Wasch- und Trockenraum eine Dusche, ein Waschbecken und ein Bidet. Aus dem Wasch- und Trockenraum führt eine Außentreppe in den Garten. Eine Garage grenzt nördlich unmittelbar ans Haus. Zusätzlich gibt es zwei Stellplätze.

Wintergarten und Pergola wurden ca. 1986 errichtet und sind stark sanierungsbedürftig. Der Wintergarten ist an die Zentralheizung angeschlossen.

Die Fenster im EG sind überwiegend dreifachverglast aus ca. 2010 - mit Ausnahme des großen Wohnzimmerfensters, der Terrassentür sowie des Oberlichts im WC. Die Fenster im Obergeschoss sind aus Kunststoff mit Zweifachverglasung aus den Jahren 1979 und 1985. Die Fenster haben Rollläden, teilweise elektrisch. Fußböden sind Teppich, Fliesen und PVC. Die Erdgas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik wurde ca. 2002 erneuert. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits im Haus. Die übrige Anlagentechnik befindet sich überwiegend auf dem Stand des Baujahres. Es besteht ein Sanierungsrückstand. Die Einbauküche sowie Einbauschränke verbleiben im Haus. Die Immobilie wird frei übergeben, die Übergabe kann kurzfristig erfolgen.

Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Ausstattung und Details

- Massivhaus
- Tageslichtbad
- 2 Gäste-WC's
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung im Erdgeschoss (Ausnahme: Das große Wohnzimmerfenster, die Terrassentür und das Oberlicht im WC)
- Kunststofffenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung im Obergeschoss
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen und PVC
- Erdgas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik aus 2002
- Wintergarten beheizt mit Südwest-Ausrichtung
- Pergola
- Balkon
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- 2 Stellplätze
- Glasfaseranschluss liegt im Haus

Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt zentral im Kernort Künzell. Die „Neue Mitte“ Künzell erreichen Sie zu Fuß in ca. 6 Minuten. Dort finden Sie u.a. einen Verbrauchermarkt, eine Apotheke, Schuhhaus, Blumengeschäft, Haus- und Zahnarztpraxis. Das Justus-Liebig-Center in Petersberg mit weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs ist ca. 2 km entfernt. Die nächste Kindertagesstätte ist ca. 400 m entfernt, die nächste Grundschule ca. 300 m. Zum Gemeindezentrum Künzell sind es ca. 200 m. In die Fuldaer Innenstadt benötigen Sie mit dem Auto rund 10 Minuten, zum Klinikum Fulda ca. 6 Minuten. Eine Vielzahl an Vereinen sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot runden die Attraktivität des Wohnstandortes ab.

Die Gemeinde Künzell grenzt unmittelbar an die südöstliche Stadtgrenze von Fulda und gehört zu den begehrtesten Wohnorten im Kreis Fulda. Die Gemeinde hat rund 16.000 Einwohner und besteht aus 8 Ortsteilen. Der östliche Teil der Gemeinde gehört bereits zur Vorderrhön.

Künzell liegt unmittelbar an der A 7, Anschlussstelle Fulda-Mitte sowie der B 27, Ausfahrt Fulda-Künzeller Straße. Der ICE-Bahnhof Fulda ist nur wenige Kilometer, der Frankfurter Flughafen rund eine Stunde Fahrzeit entfernt.

Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 202.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25226032 - 36093 Künzell

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: fulda@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com