

Künzell

Freistehendes Einfamilienhaus auf Eckgrundstück in gefragter Wohnlage

Número de propiedad: 25226032



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 672 m²

Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

De un vistazo

Número de propiedad	25226032
Superficie habitable	ca. 120 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5.5
Dormitorios	3.5
Baños	1
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	398.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados

Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	07.11.2035

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	202.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

La propiedad



Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

La propiedad



Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

La propiedad



Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

La propiedad



Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

La propiedad



Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

La propiedad



Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

La propiedad



Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

La propiedad



Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

La propiedad



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

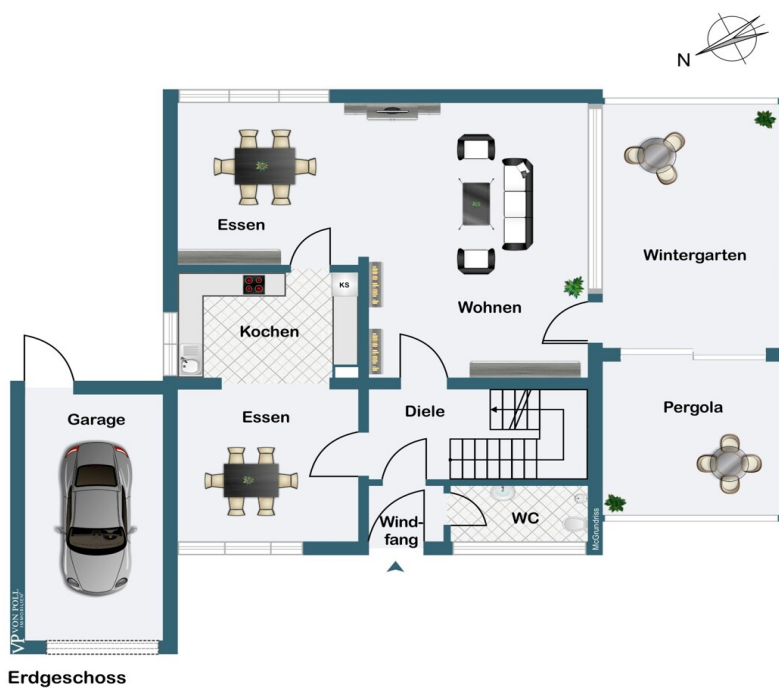
Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

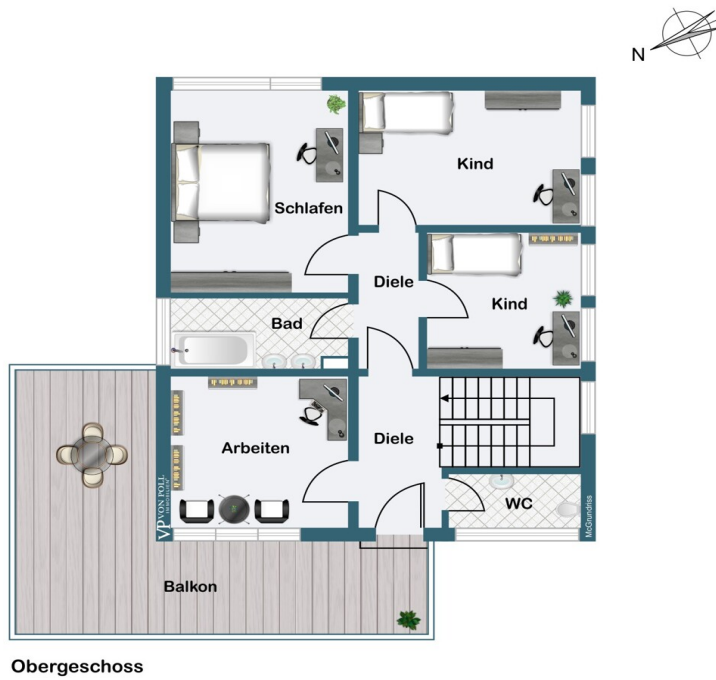
La propiedad

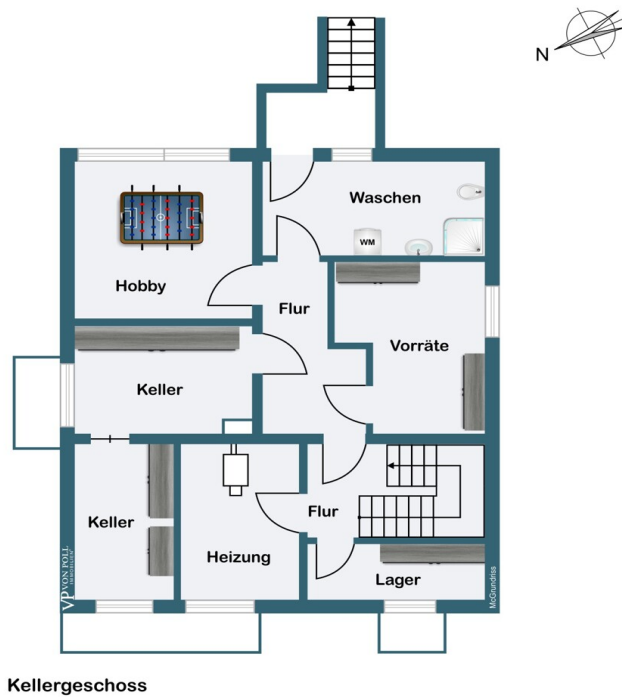


Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25226032 - 36093 Künzell

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: fulda@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com