

Künzell

# Freistehendes Einfamilienhaus auf Eckgrundstück in gefragter Wohnlage

????????? ??????????: 25226032



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

???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 5.5 • ?????? ????: 672 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25226032 - 36093 Künzell

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25226032 - 36093 Künzell

?? ??? ??????

???????? ??????????	25226032	????? ???????	398.000 EUR
????????????	ca. 120 m²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
????????	5.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ??????????	3.5	????????	???????
??????????	1	????????????	????????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????	WC ?????????????

???????? ??????????: 25226032 - 36093 Künzell

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ????????????	202.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	07.11.2035	???????????? ????????????? ??????????	G
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1965



???????? ?????: 25226032 - 36093 Künzell

?? ???????



??????? ???????: 25226032 - 36093 Künzell

?? ????????





??????? ???????? : 25226032 - 36093 Künzell

?? ????????



??????? ???????? : 25226032 - 36093 Künzell

?? ????????





??????? ???????: 25226032 - 36093 Künzell

?? ????????



??????? ?????????: 25226032 - 36093 Künzell

?? ????????





??????? ?????????: 25226032 - 36093 Künzell

?? ????????





??????? ?????????: 25226032 - 36093 Künzell

?? ????????



??????? ?????????: 25226032 - 36093 Künzell

?? ????????



# 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

???????? ??????????: 25226032 - 36093 Künzell

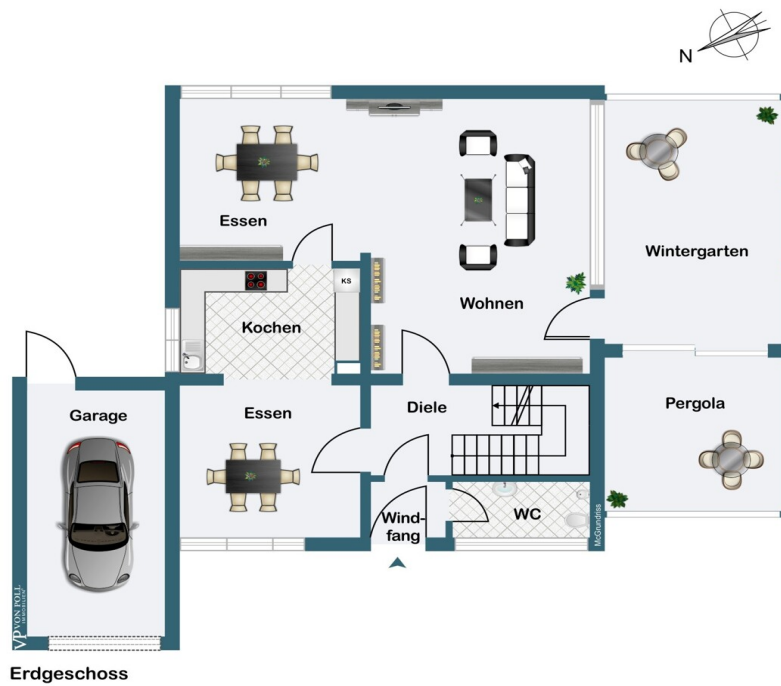
?? ?????????

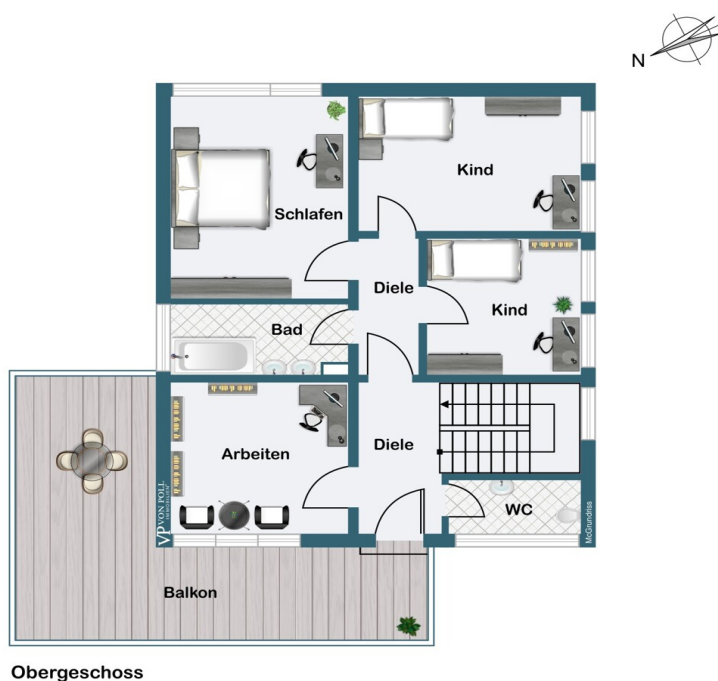


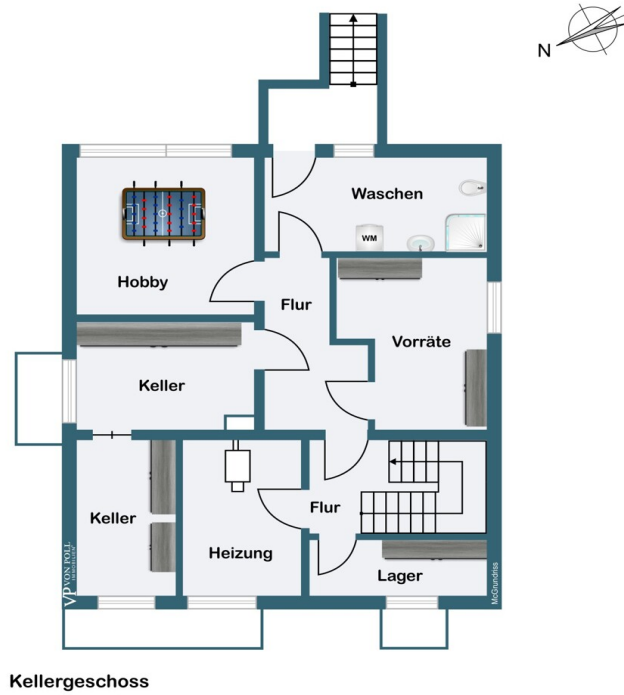


??????? ?????????: 25226032 - 36093 Künzell

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.



??????? ?????????: 25226032 - 36093 Künzell

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

Das freistehende Einfamilienhaus mit zeitlos schöner Architektur und 5,5 Zimmern wurde 1967 auf einem ca. 672 m<sup>2</sup> großen und ebenen Eckgrundstück errichtet. Es ist massiv gebaut und voll unterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß ca. 61 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Obergeschoß ca. 59 m<sup>2</sup>, 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.

??????? ???????: 25226032 - 36093 Künzell

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

- 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

??????? ???????: 25226032 - 36093 Künzell

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

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.



??????? ???????: 25226032 - 36093 Künzell

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 202.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 25226032 - 36093 Künzell

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

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

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda

Tel.: +49 661 - 48 04 359 0

E-Mail: fulda@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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