

Künzell

# Ihr neues Zuhause? Einfamilienhaus im Bauhaus-Stil, KfW 40, Energieeffizienzklasse A+

CODE DU BIEN: 24226022



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

PRIX D'ACHAT: 885.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 255 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 845 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24226022	Prix d'achat	885.000 EUR
Surface habitable	ca. 255 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x Abri de voitures	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	22.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## La propriété



CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## La propriété



CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## La propriété



CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## La propriété



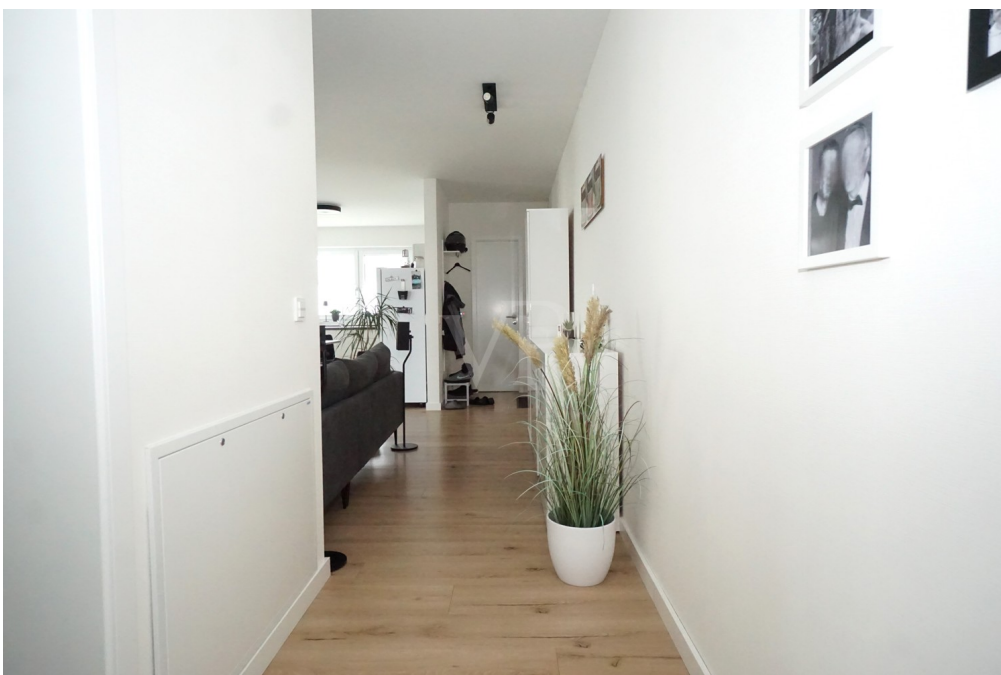
CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## La propriété



CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## La propriété



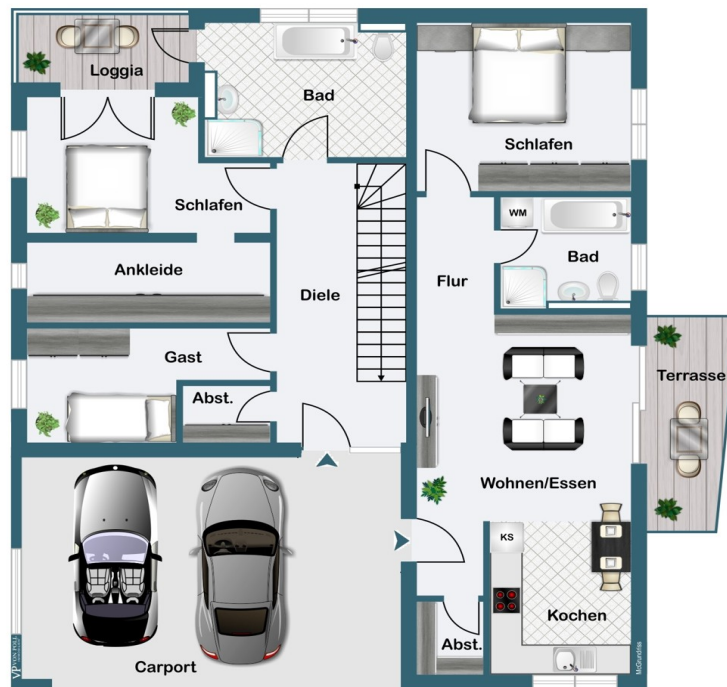
CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## La propriété

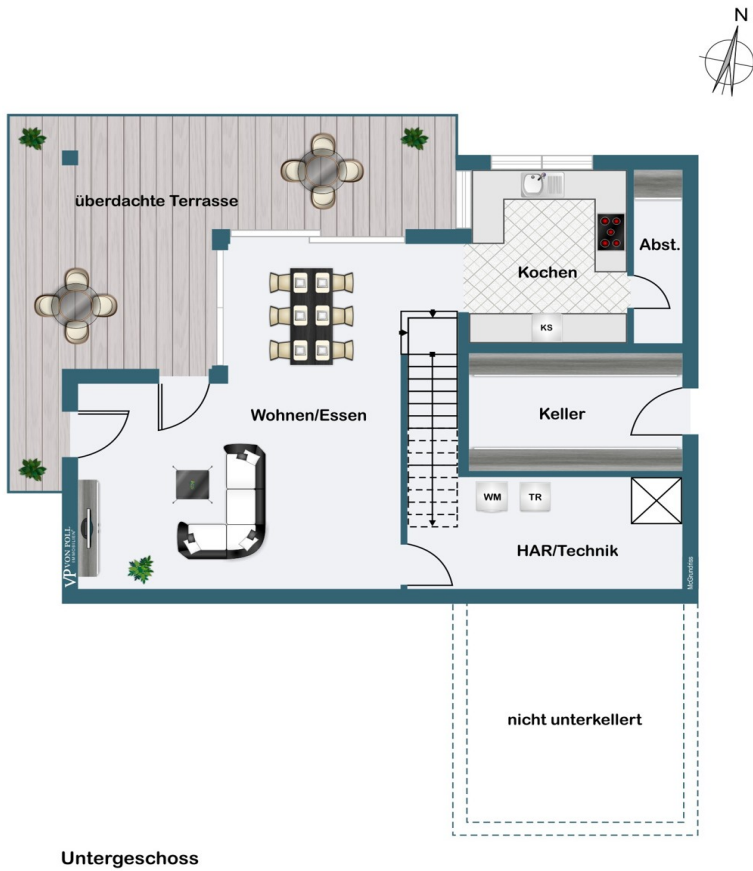


CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

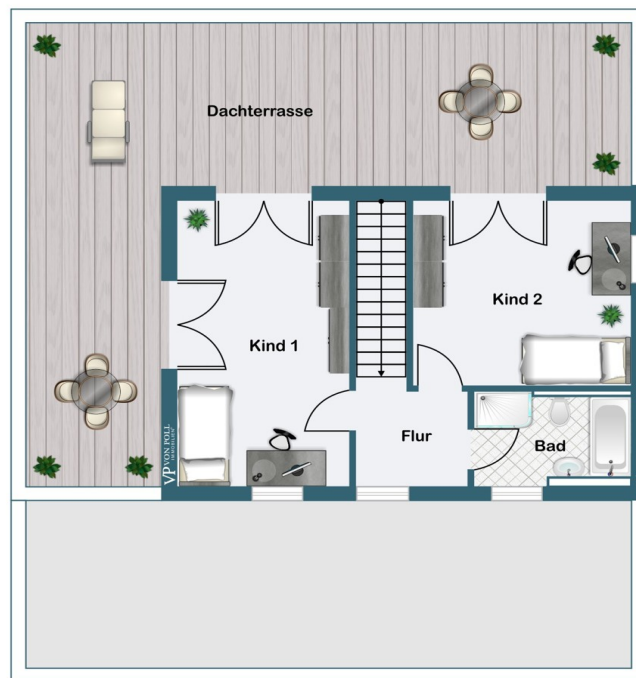
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Untergeschoss



Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## Une première impression

Dieses individuell geplante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 2017 auf einem 845 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer sehr schönen Wohnlage von Künzell errichtet. Das Haus besticht durch sein modernes Wohnambiente, klare Linien und lichtdurchflutete Räume. Mit 6,5 Zimmern und ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ihren anspruchsvollen Bewohnern vielfältige Nutzungs- und Entfaltungsmöglichkeiten. Die Hauptwohnung verfügt über ca. 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4,5 Zimmer, die Einliegerwohnung über ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Zimmer. Das Haus ist massiv gebaut mit einem 42 cm starken Außenmauerwerk. Der Schnitt der Räume ist großzügig und orientiert sich am Bedarf einer jungen Familie. Die Ausstattung wird den Ansprüchen einer gehobenen Klientel an Modernität und Komfort gerecht. Die Hauptwohnung erstreckt sich über drei Ebenen: Im Untergeschoss befinden sich der große Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse sowie die offene Küche. Weiterhin der Hausanschlussraum und ein von außen zugänglicher Kellerraum. Im Erdgeschoss finden Sie das Eltern-Schlafzimmer mit Ankleideraum sowie das Master-Bad mit Badewanne und Dusche. Des Weiteren ein Arbeits- oder Gästezimmer und einen Abstellraum. Aus dem Eltern-Schlafzimmer sowie dem Bad gelangen Sie auf die Nordwest-Loggia mit einem wunderbaren weiten Blick über Fulda, Petersberg und Künzell. Im Bad ist Platz für den Einbau einer Sauna. Im Erdgeschoss befindet sich auch die Einliegerwohnung mit Wohn-Essbereich, offener Küche, Schlafzimmer und Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss. Vom Wohn-Essbereich gelangt man auf eine kleine separate Terrasse. Im Dachgeschoss gibt es zwei Kinderzimmer mit Zugang auf die große Dachterrasse sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Die Immobilie überzeugt durch eine Fülle exklusiver Details: Bus-System zur Steuerung der Beleuchtung, des Sonnenschutzes sowie der Heizung. Video-Sprechanlage in der Hauptwohnung. Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, teilweise bodentief. Bad-Objekte u.a. von Villeroy & Boch. Am und im Haus sind zahlreiche LED-Leuchten integriert. Geheizt wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Mitverkauft wird und im Kaufpreis enthalten ist die Einbauküche in der Hauptwohnung mit Marken-Elektrogeräten überwiegend von Bosch. Der Doppel-Carport ist massiv gebaut. Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt. Die Einliegerwohnung ist vermietet, die Hauptwohnung wird frei übergeben, die Übergabe erfolgt nach Absprache.



CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## Détails des commodités

- KfW 40 Haus (Die Kennzahl 40 gibt an, dass das Effizienzhaus nur 40 % Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Referenzgebäude nach Gebäudeenergiegesetz)
- 42 cm starkes Außenmauerwerk
- Einbauküche in der Hauptwohnung mit Glasfronten und Marken-Elektrogeräten überwiegend von Bosch, u.a. ein 90 cm-Induktions-Kochfeld, einem Samsung Kühl- und Gefrierschrank mit direktem Wasseranschluss und einem Ice-Maker
- Einbaumöbel in der Ankleide
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Schüco-Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und erhöhter Sicherheitsausstattung
- Terrassentüren teilweise als Hebeschiebetüren
- Elektrische Aluminium-Rollläden
- Haustür der Hauptwohnung mit Fingerprint
- Fußböden: Fliesen und Laminat
- 3 Tageslichtbäder mit Objekten u.a. von Villeroy & Boch
- Duschen jeweils bodengleich und mit Regendusche
- Starkstromanschluss für eine Sauna im Master-Bad
- Video-Sprechanlage in der Hauptwohnung
- LAN-Verkabelung in allen Räumen
- Zahlreiche LED-Einbaustrahler und Außenleuchten
- Massiver Doppel-Carport
- Große Dachterrasse
- PV-Anlage mit ca. 10 kW-Peak und 4 kW Speicher

**CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell**

## Tout sur l'emplacement

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. Mit dem Auto erreichen Sie in ca. 3 Minuten die Neue Mitte Künzell mit u.a. einem Supermarkt, einer Apotheke, Schuhhaus, Blumengeschäft, Haus- und Zahnarztpraxis. In ca. 6 Minuten erreichen Sie das Justus-Liebig-Center in Petersberg mit weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs u.v.m. Die nächste Kindertagesstätte ist nur ca. 450 m entfernt. Zum Klinikum Fulda benötigen Sie mit dem Auto ca. 6 Minuten. Eine Vielzahl an Vereinen sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot runden die Attraktivität des Wohnstandortes ab. 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.

CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 22.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

CODE DU BIEN: 24226022 - 36093 Künzell

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)