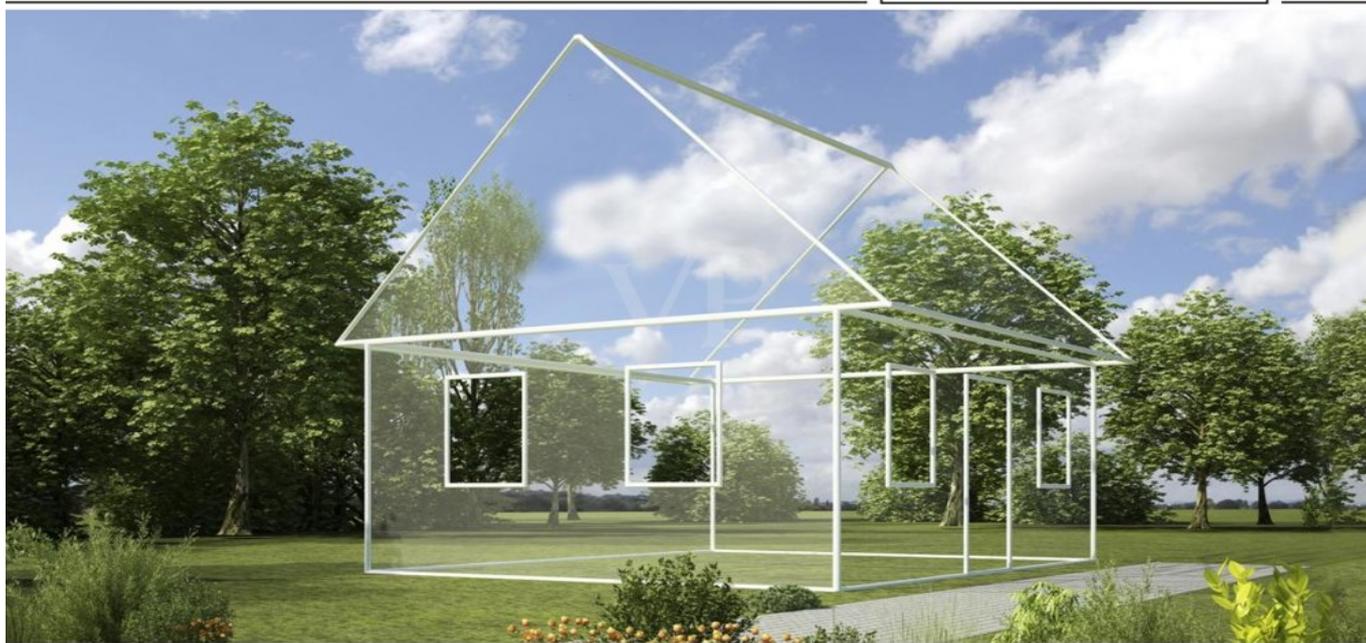


Künzell – Künzell

# Reserviert: Baugrundstück in gewachsener und bevorzugter Wohnlage, kein Bauzwang

CODE DU BIEN: 23226011



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

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 654 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23226011 - 36093 Künzell – Künzell

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

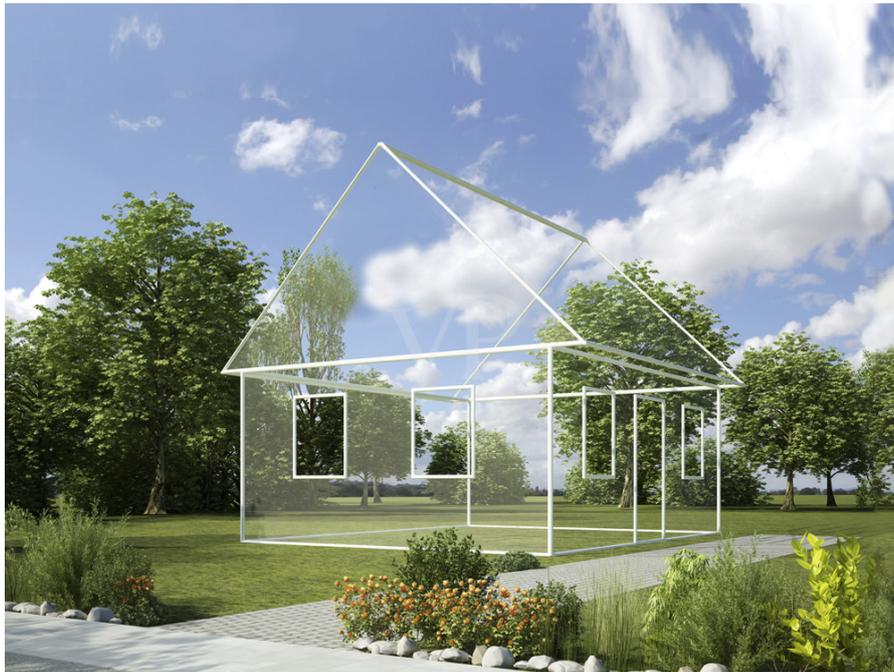
CODE DU BIEN: 23226011 - 36093 Künzell – Künzell

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23226011	Prix d'achat	199.000 EUR
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23226011 - 36093 Künzell – Künzell

## La propriété



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Fulda**

★★★★★

Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 23226011 - 36093 Künzell – Künzell

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23226011 - 36093 Künzell – Künzell**

## Une première impression

Sie suchen ein Baugrundstück in bevorzugter Wohnlage? Eben, gut geschnitten und mit einer zeitgemäßen Größe? Dann sollten Sie hier zugreifen. Das Grundstück ist ca. 654 m<sup>2</sup> groß, hat eine Südwest-Ausrichtung und ist rechteckig - ca. 22 m breit und ca. 30 m tief. Es ist bereits 3-seitig eingefasst. Wesentliche Bebauungsrichtlinien laut Bebauungsplan: Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, ein Vollgeschoss (ausgebautes Dachgeschoss ist möglich). Grund- und Geschossflächenzahl jeweils 0,4. D.h. bis zu 40% der Grundstücksfläche (also bis zu ca. 260 m<sup>2</sup>) dürfen überbaut werden. Sattel- oder Walmdach, 20-35 Grad Neigung. Dachgauben sind zulässig. Das Grundstück ist voll erschlossen. Es grenzt an eine Privatstraße. 1/3 Miteigentumsanteil an dieser insgesamt 150 m<sup>2</sup> großen Verkehrsfläche werden mitverkauft und sind im Kaufpreis enthalten. Es besteht kein Bauzwang. Nur eine Häuserzeile trennt Sie von der freien Natur. Da es sich um eine Baulücke handelt, kennen Sie bereits die komplette Nachbarbebauung und erleben keine Überraschungen mehr. Das gepflegte Umfeld mit hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern spricht für sich. Auf Wunsch der Eigentümer veröffentlichen wir im Internet keine Fotos des Grundstücks. Bei ernsthaftem Kaufinteresse fordern Sie bitte das bebilderte Expose an.

CODE DU BIEN: 23226011 - 36093 Künzell – Künzell

## Détails des commodités

- Grundstücksgröße ca. 654 m<sup>2</sup>
- Maße: ca. 22 m breit, ca. 30 m tief
- Bereits 3-seitig eingefasst
- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- Ein Vollgeschoss + ausgebauten Dachgeschoss sind möglich
- Grund- und Geschossflächenzahl jeweils 0,4
- Sattel- oder Walmdach, 20-35 Grad Neigung
- Dachgauben sind zulässig
- Voll erschlossen
- Kein Bauzwang
- 1/3 Miteigentumsanteil an Privatstraße

**CODE DU BIEN: 23226011 - 36093 Künzell – Künzell**

## Tout sur l'emplacement

Das Grundstück liegt in der Kerngemeinde Künzell. Mit dem Auto erreichen Sie in 2-4 Minuten die „Neue Mitte“ Künzell mit einem Supermarkt, einer Apotheke, Schuhhaus, Blumengeschäft, Haut- und Zahnarztpraxis und vielem mehr. Die gleiche Zeit benötigen Sie bis zum Justus-Liebig-Center in Petersberg mit weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs. Die nächste Bushaltstelle ist ca. 550 m entfernt, die nächste Kindertagesstätte ca. 900 m. 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 nahe der Anschlussstelle Fulda-Mitte sowie der B 27, Ausfahrt Fulda-Künzeller Straße. Der ICE-Bahnhof Fulda ist nur rund 4 Kilometer oder 9 Autominuten entfernt. Zum Flughafen Frankfurt benötigen Sie mit dem Auto ca. eine Stunde Fahrzeit.

CODE DU BIEN: 23226011 - 36093 Künzell – Künzell

## Plus d'informations

**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: 23226011 - 36093 Künzell – 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)