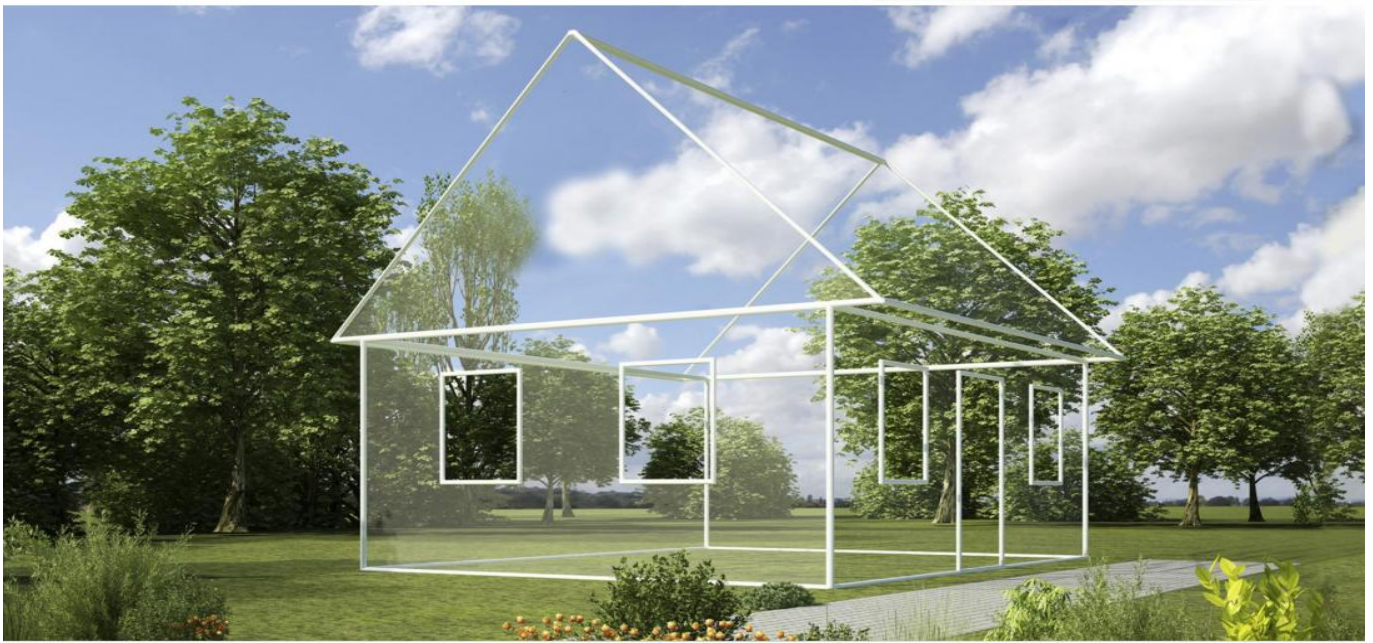


Künzell / Dietershausen

# Wohnen wo andere Urlaub machen: Baulücke in gewachsener und bevorzugter Wohnlage

????????? ??????????: 24226029



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

???? ??????: 134.000 EUR • ?????? ????: 1.816 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24226029 - 36093 Künzell / Dietershausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ???????????????????

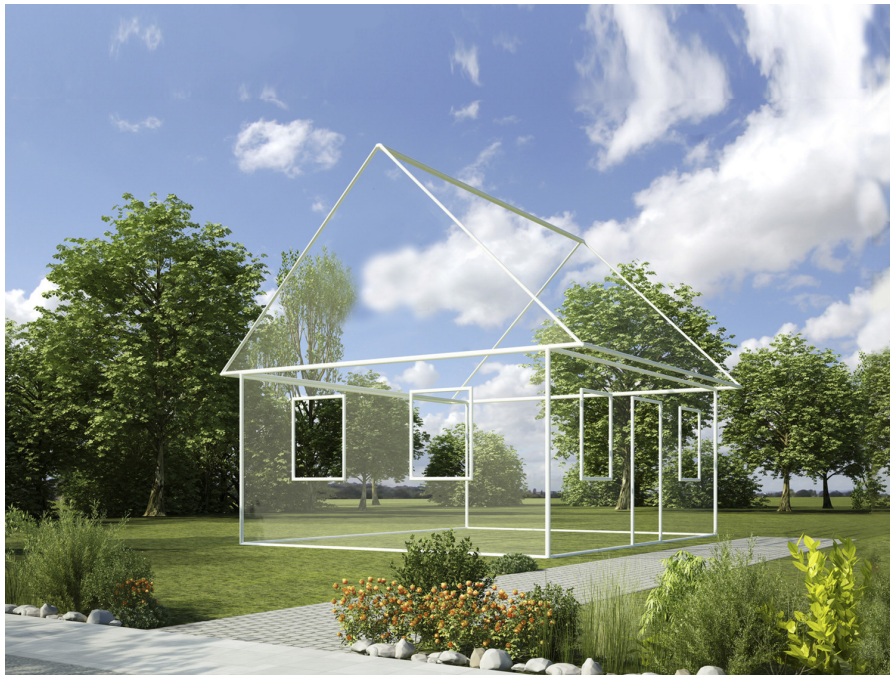
???????? ??????????: 24226029 - 36093 Künzell / Dietershausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24226029	????? ???????	134.000 EUR
		??????	??????????
		????????????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

???????? ??????????: 24226029 - 36093 Künzell / Dietershausen

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Fulda**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

???????? ??????????: 24226029 - 36093 Künzell / Dietershausen

?? ????????



???????? ??????????: 24226029 - 36093 Künzell / Dietershausen

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

Dieses beeindruckende, sonnige Westhang-Grundstück bietet Ihnen die Möglichkeit, in ruhiger und naturnaher Umgebung Ihr neues Zuhause zu errichten. Da das ca. 1.816 m<sup>2</sup> große Grundstück aus einer Neuparzellierung hervorgeht, kann die Grundstücksgröße im Zuge der beauftragten Teilungsvermessung noch um wenige m<sup>2</sup> schwanken. Die Lage und Größe bieten Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre und eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Diese Kombination aus Wohnraum und grüner Oase schafft eine einzigartige Lebensqualität. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen. Nur wenige Meter trennen Sie von der freien Natur. Da es sich um eine Baulücke handelt, kennen Sie bereits die Nachbarbebauung und erleben keine Überraschungen mehr. Das Umfeld mit gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern spricht für sich. Wesentliche Bauungsrichtlinien laut Bauungsplan: Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, zwei Vollgeschosse (ausgebautes Dachgeschoss ist möglich). Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 (bei GRZ und GFZ kann es Einschränkungen z.B. durch die Größe der überbaubaren Grundfläche - Baufenster - und die Anzahl der festgesetzten Geschosse geben). Satteldach, 30-33 Grad Neigung. Drepel bis 0,3 m. Das Grundstück ist voll erschlossen. Es besteht keine Bauverpflichtung, was Ihnen die Freiheit gibt, Ihr Traumhaus nach Ihren eigenen Zeitplänen zu realisieren. Auf Wunsch der Eigentümer veröffentlichen wir im Internet keine Fotos des Grundstücks. Bei weiterem Interesse fordern Sie gerne das vollständige Expose an.

???????? ??????????: 24226029 - 36093 Künzell / Dietershausen

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

Wesentliche Festsetzungen laut Bebauungsplan:

- Allgemeines Wohngebiet
- 2 Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- „GRZ“ = Grundflächenzahl 0,3
- „GFZ“ = Geschossflächenzahl 0,6
- Bei GRZ und GFZ kann es Einschränkungen z.B. durch die Größe der überbaubaren Grundfläche - Baufenster - und die Anzahl der festgesetzten Geschosse geben
- Satteldach
- Dachneigung 30-33 Grad
- Zulässige Gebäudehöhe an der Traufseite 6,5 m
- Drempe bis 0,3 m Höhe zulässig
- Ausgebautes Dachgeschoss ist möglich

???????? ??????????: 24226029 - 36093 Künzell / Dietershausen

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

Wohnen, wo andere Urlaub machen: Dietershausen mit seinen rd. 1.000 Einwohnern ist ein Ortsteil von Künzell, einer attraktiven und sympathischen Stadtrandgemeinde südwestlich von Fulda. Dietershausen liegt in der Vorderen Rhön und ist Teil des Naturparks Hessische Rhön sowie des Biosphärenreservats Rhön. Die Gemeinde ist mit Linienbussen sehr gut an die Kerngemeinde Künzell sowie die Stadt Fulda angebunden (aktuell über 10 Verbindungen in beide Richtungen an Werktagen). Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 200 m entfernt. Der Ort verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule, ein Bürgerhaus sowie ein Gartencenter, Spielplätze, Sportanlagen, Wanderwege und eine Vielzahl an Vereinen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur finden Sie in den Nachbargemeinden oder im rd. 7 km entfernten Kernort Künzell sowie in Fulda. Die Fuldaer Innenstadt oder der ICE-Bahnhof liegen jeweils nur rd. 11 km oder ca. 15 Autominuten entfernt.



???????? ??????????: 24226029 - 36093 Künzell / Dietershausen

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

**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.

???????? ??????????: 24226029 - 36093 Künzell / Dietershausen

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

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

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)