

Künzell

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

CODICE OGGETTO: 24226022

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

PREZZO D'ACQUISTO: 885.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 255 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 845 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24226022
Superficie netta	ca. 255 m <sup>2</sup>
Vani	6.5
Camere da letto	5
Bagni	3
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	885.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	22.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.09.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

## La proprietà



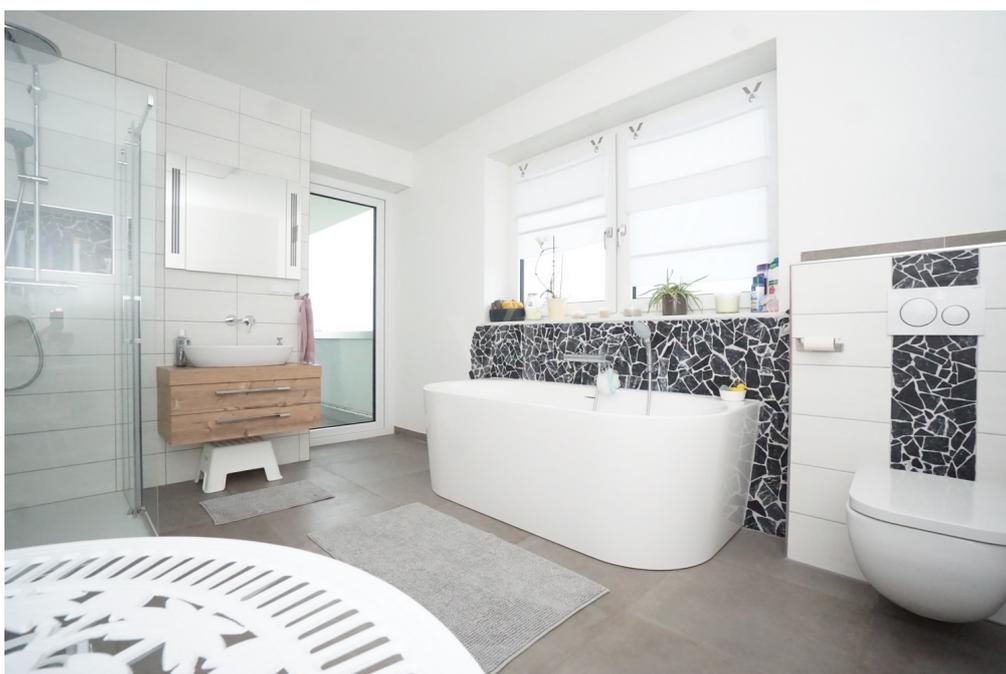
CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

## La proprietà



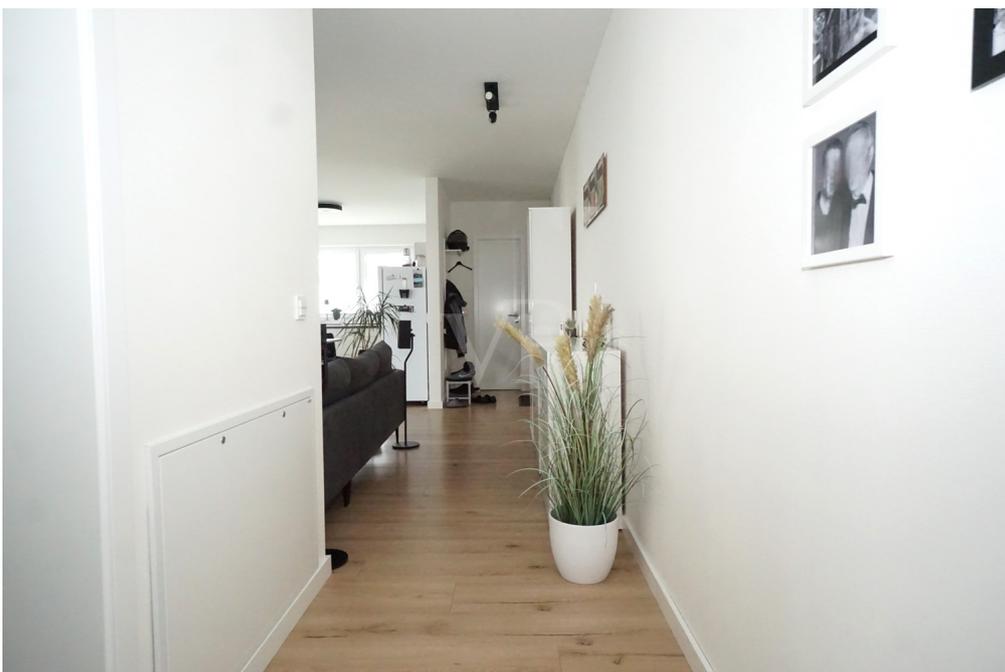
CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

## La proprietà



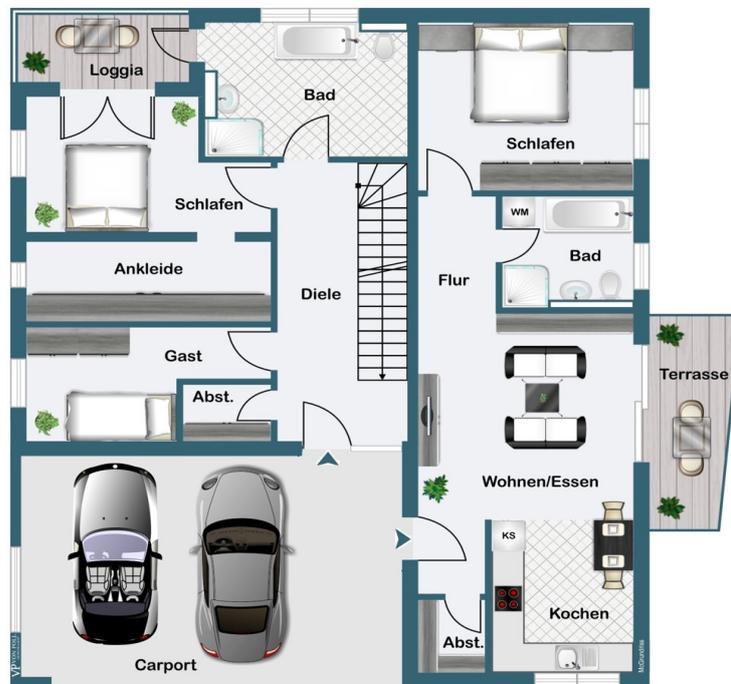
CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

## La proprietà

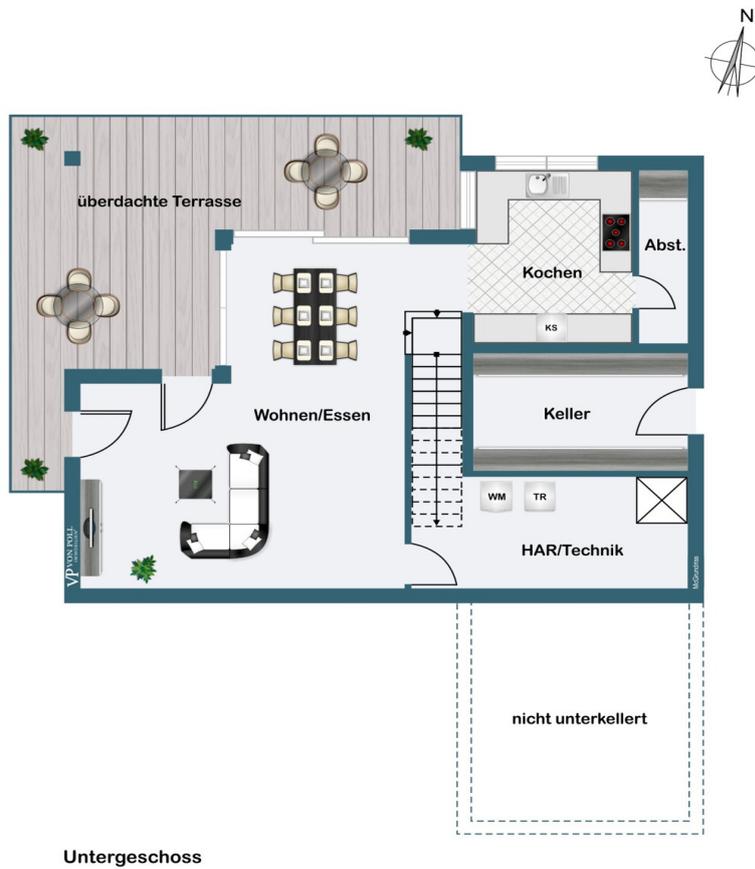


CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell

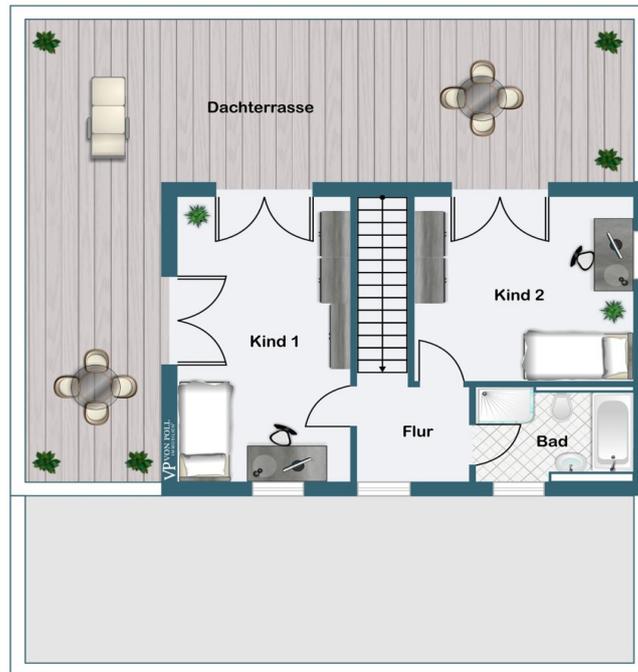
## Planimetrie



Erdgeschoss



Untergeschoss



Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24226022 - 36093 Künzell**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)