Künzell

Mehrfamilienhaus in attraktiver Wohnlage - für Anleger oder Selbstnutzer

Objektnummer: 26226010



KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 319 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 748 m²

Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Auf einen Blick

Objektnummer	26226010
Wohnfläche	ca. 319 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1987
Stellplatz	3 x Carport, 3 x Garage

Kaufpreis	640.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.10.2032

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	139 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Die Immobilie

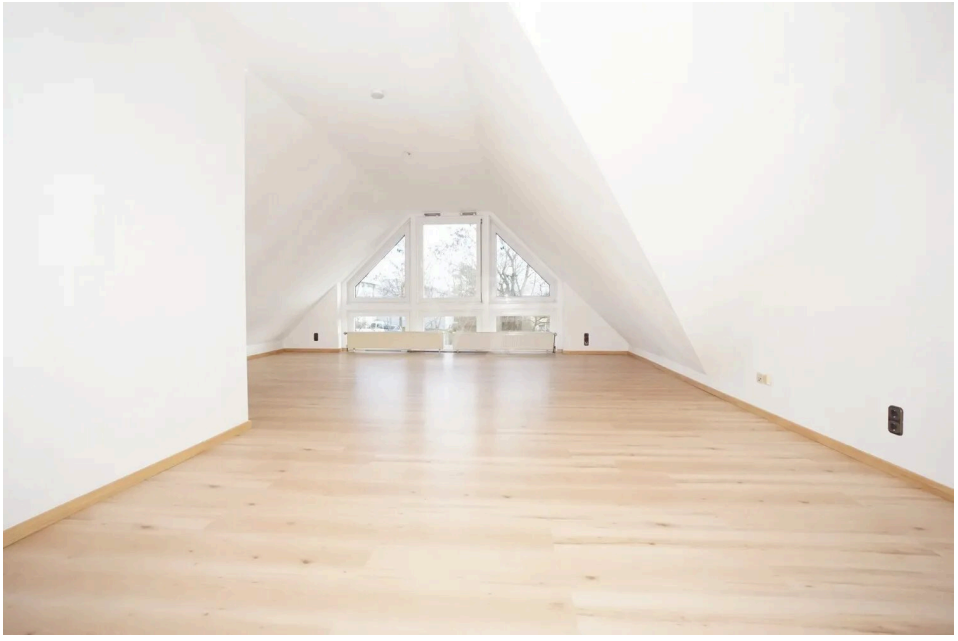




Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

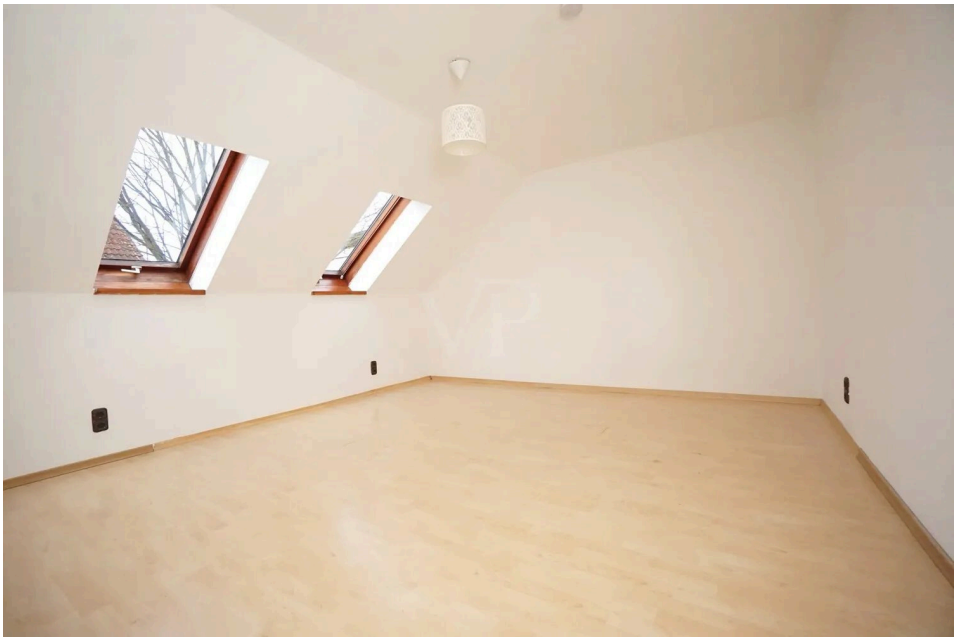
Die Immobilie





Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top Makler Fulda

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 09/27

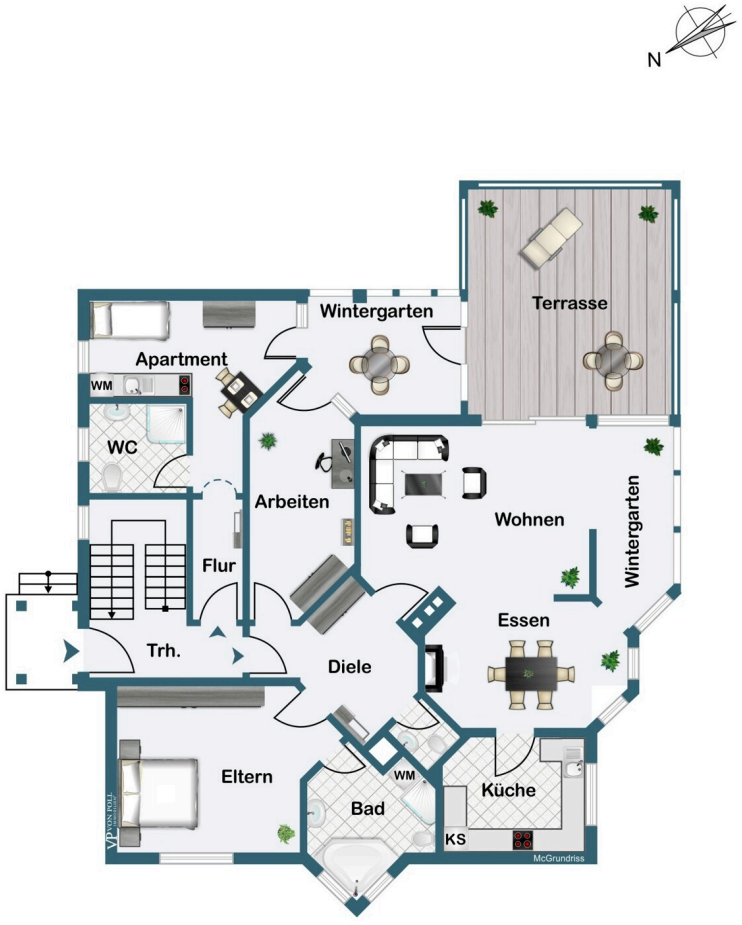
Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Die Immobilie

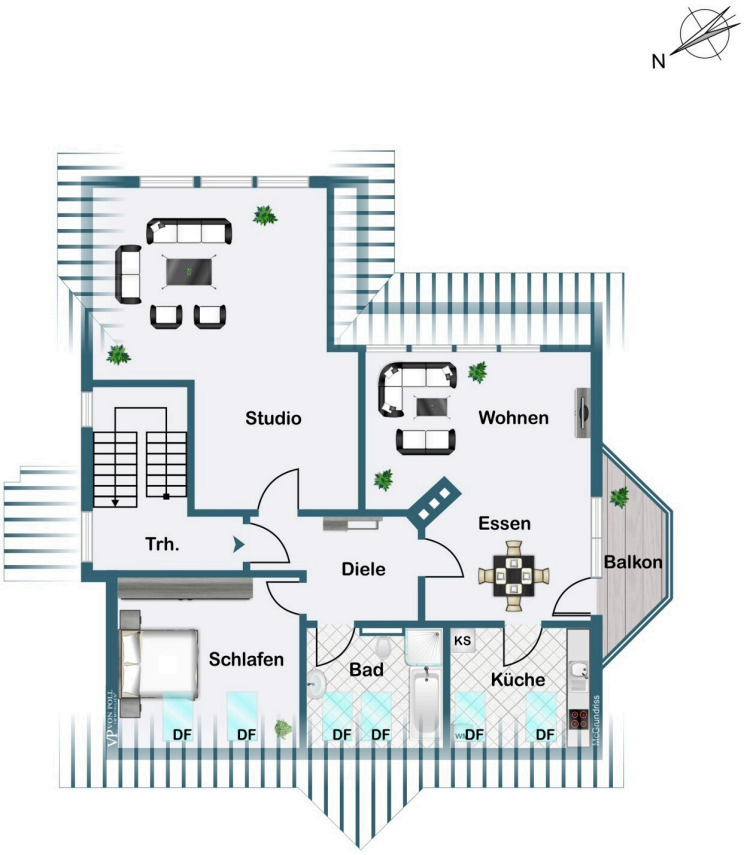


Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

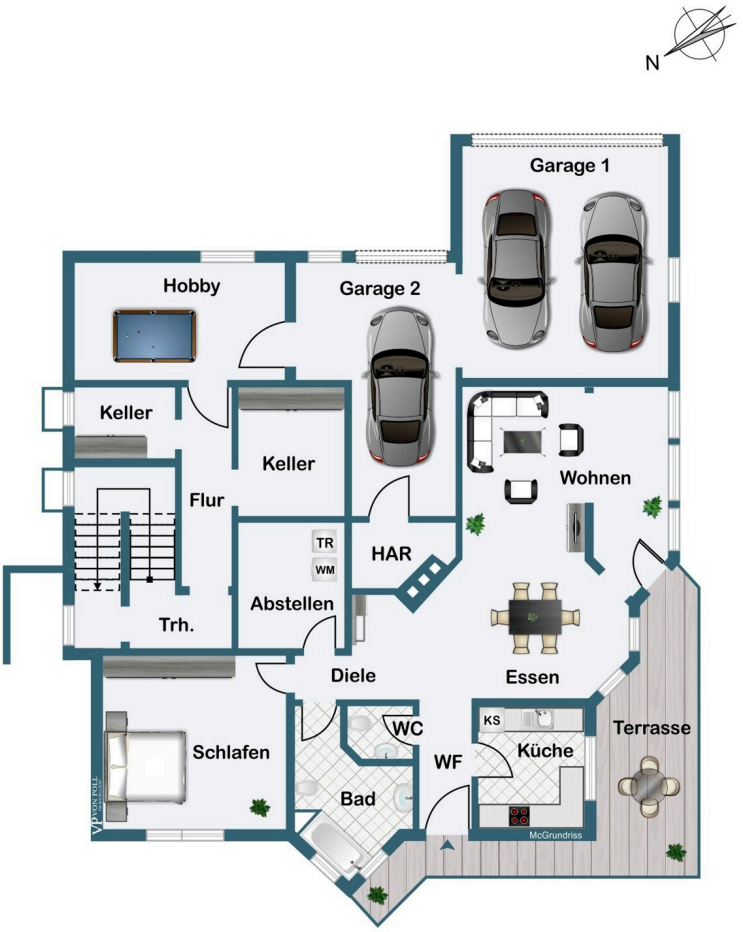
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Apartment steht auf einem ca. 748 m² großen Grundstück in der Kerngemeinde Künzell. Das Haus wurde 1987 errichtet, ist massiv gebaut und voll unterkellert. Die leichte Hanglage bietet einen wunderbaren weiten Ausblick auf die Rhön. Das Gebäude umfasst ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dach- und ein teilweise ausgebautes Untergeschoss. Die Gesamtwohnfläche von ca. 319,0 m² verteilt sich wie folgt:
WE 1 Erdgeschoss: ca. 112,0 m², 4 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse, Wintergarten,
WE 2 Einliegerwohnung EG: ca. 22,0 m², 1 Zimmer mit Pantry-Küche, Bad,
WE 3 Dachgeschoss: ca. 104,0 m², 4 Zimmer, Küche, Bad, Balkon,
WE 4 Untergeschoss: ca. 80,0 m², 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse.
Alle Wohnungen haben ein Tageslichtbad, die Wohnungen im EG und UG verfügen zudem über ein Gäste-WC. Zur Wohnung im Erdgeschoss gehören eine große Südost-Terrasse und zwei Wintergärten, zur Wohnung im Untergeschoss eine kleine Südwest-Terrasse, zur Wohnung im Dachgeschoss ein Südwest-Balkon. Die Wohnungen im EG, DG und UG werden jeweils mit einer separaten Erdgas-Brennwert-Therme aus dem Jahr 2019 beheizt. Die Beheizung der Einliegerwohnung erfolgt über die Therme der Erdgeschosswohnung. Der Wohn-/Essbereich und das Bad im EG sowie der Wohn-/Essbereich und die Küche im UG verfügen über eine Fußbodenheizung. In der EG-Wohnung gibt es zusätzlich einen Kachelofen. Es gibt im ganzen Haus keine Heizkörpernischen, damit entfallen diese potenziellen Wärmebrücken. Die Wohnraumfenster sind aus Kunststoff mit 2 Scheiben-Isolierverglasung. Die Wohnung im Dachgeschoss hat eine Raumhöhe von 2,3 m und höher, die Wohnung im Untergeschoss hat eine normale Raumhöhe von 2,5 m. Jede Wohnung mit Ausnahme der Einliegerwohnung verfügt über einen Keller- oder Abstellraum. Des Weiteren befinden sich im Keller ein Hausanschlussraum sowie ein Hobbykeller. Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner gibt es in jeder Einheit. Mitverkauft werden und im Kaufpreis enthaten sind drei Einbauküchen sowie die Pantryküche. Zur Immobilie gehören 3 Garagenplätze und ein Carport mit 3 Stellplätzen. Das Carportdach ist sanierungsbedürftig. Drei der vier Wohnungen sind vermietet. Die Wohnung im EG wird derzeit noch von der Eigentümerin bewohnt, aber im Zuge des Verkaufs frei übergeben. Auf Wunsch der Mieter veröffentlichen wir im Internet keine Fotos der Wohnung im UG. Die erzielbare Jahres-Kaltmiete bei Vollvermietung beträgt ca. 35.000 €. Die Übergabe erfolgt nach Absprache.

Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Ausstattung und Details

-Massivbau
-4 Tageslichtbäder
-2 Gäste-WC´s
-3 Einbauküchen
-1 Pantryküche
-Kunststofffenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung
-Manuelle Rollläden
-3 Erdgas-Thermen mit Brennwert-Technik aus 2019
-Wohnen, Essen und Bad im Erdgeschoss sowie Wohnen, Essen und Küche im Untergeschoss mit Fußbodenheizung
-1 Kachelofen
-Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich, Linoleum
-Gegensprechanlage
-1 Doppelgarage, 1 Einzelgarage
-Carport mit 3 Stellplätzen

Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Alles zum Standort

Mit dem Auto erreichen Sie in ca. 5-6 Minuten die „Neue Mitte“ Künzell sowie das Justus-Liebig-Center in Petersberg und damit Supermärkte, einen Discounter, Drogerie- und Gartenmarkt, Augen- und Zahnarztpraxis, Apotheke und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie verschiedenste gastronomische Betriebe. Kindergarten und Grundschule sind ebenfalls nur ca. 6 Minuten entfernt. Die Entfernung zum Klinikum Fulda beträgt ca. 2 Km oder rund 7 Fahrminuten, in die Fuldaer Innenstadt sind es ca. 4,5 Km oder 12 Minuten. Die nächste Bushaltstelle ist nur ca. 350 m entfernt. Eine Vielzahl an Vereinen sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot runden die Attraktivität des Wohnstandortes ab. Die Gemeinde Künzell grenzt unmittelbar an Fulda sowie an Petersberg 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 Künzeller Straße. Der ICE-Bahnhof Fulda ist nur rund 4 Kilometer oder 10 Autominuten entfernt. Zum Flughafen Frankfurt benötigen Sie mit dem Auto ca. eine Stunde Fahrzeit.

Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26226010 - 36093 Künzell

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Schmitt

Karlstraße 37, 36037 Fulda
Tel.: +49 661 - 48 04 359 0
E-Mail: fulda@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com