von Lewinski
IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

MODERNE DHH MIT GARTEN UND ZWEI TG-STELLPLÄTZEN ...

Objekt-Nr. 35895

Haus zum Kauf

in 36093 Künzell







Details

Gäste-WC

Kaufpreis **875.000 €**	Wohnfläche **ca. 176 m²**	Zimmer **5**
Grundstücksfläche **ca. 260 m²**	Gartenfläche **ca. 260 m²**	Verfügbar ab **nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig **Ja**	Baujahr **2019**	Zustand **Neuwertig**
Dachform **Flachdach**	Unterkellert **Ja**	Etagen **2**
Flur **2**	Schlafzimmer **4**	Badezimmer **3**
Separate WCs **2**	Terrassen **2**	Küche **Einbauküche**
Gäste-WC **Ja**	Käuferprovision **3,57%**	

Stellplätze

Garage

Anzahl

2

Beschreibung

Das Gebäude wurde in moderner Bauhausarchitektur und hochwertiger Massivbauweise errichtet. Es ist Teil eines Ensembles aus vier Wohnhäusern, die jeweils paarweise in zwei Baukörpern zusammengefasst sind, baulich jedoch vollständig voneinander getrennt bleiben. Die natürliche Hanglage und der daraus resultierende Höhenversatz sorgen für eine aufgelockerte Bebauung und verleihen jedem Haus seinen individuellen Charakter.
Über eine gemeinsame Zufahrt gelangt man in die großzügig konzipierte, stützenfreie Tiefgarage mit

sechs Stellplätzen sowie drei Kellerräumen, die den Häusern A, B und C zugeordnet sind. Der Hauseingang und das Erdgeschoss sind barrierefrei erreichbar. Ein Aufzug auf derselben Ebene ermöglicht zudem einen komfortablen Zugang zur Tiefgarage und zu den Kellerräumen. Architektonisch prägend ist die helle Putzfassade mit gezielt gesetzten dunklen Kontrasten, die den klaren Linien der Bauhausarchitektur Ausdruck verleihen. Auch energetisch entspricht das Gebäude modernen Standards: Die Wärmeversorgung erfolgt effizient und zukunftsorientiert über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Ausstattung

Bei der Planung und Gestaltung wurde besonderer Wert auf das harmonische Zusammenspiel von Wohnqualität, Funktionalität und Energieeffizienz gelegt. Die Böden sind mit geweißtem Echtholzparkett ausgestattet, während die Treppenstufen aus massiven Eichendielen gefertigt sind. Maßgefertigte Einbaumöbel mit weißen Fronten sorgen für ein helles und freundliches Ambiente. Das elegante Edelstahlgeländer mit satinierten Glaselementen setzt einen modernen Akzent und rundet das harmonische Gesamtbild stilvoll ab. Neben der durchdachten Raumaufteilung sind es vor allem die zahlreichen, teilweise erst auf den zweiten Blick erkennbaren Ausstattungsdetails, die dieser Immobilie ihren besonderen Charakter verleihen und sie zu etwas Besonderem machen.
- Zwei Tiefgaragenstellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten.
- Aufzug vom EG in die TG
- Vorbereitung für eine Wallbox
- moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage
- Der Einbau eines Kaminofens im Wohnzimmer ist möglich und vorbereitet
- Dreifachverglasung
- Elektrische Lamellenjalousien
- Maßgefertigte Einbauschränke im Flur, im Arbeitszimmer und in der Ankleide
- Hochwertige Einbauküche
- Verdeckt integrierte Dachentwässerung
- Stützenfreie Tiefgarage
- Modernes Smart-Home-System auf Loxone-Busbasis
- Intelligente Lichtsteuerung
- Fingerprint-Zugangssystem für einen schlüssellosen Zutritt
- Die innenliegenden Wände sind nicht tragend. Dadurch lassen sich individuelle Grundrissänderungen vergleichsweise einfach realisieren.
- steuerbare Markise auf der Terrasse

Die Wohnfl. beträgt 148 m². Der zur Immobilie gehörende Gartenanteil umfasst 264 m² und die anrechenbare Terrassenfläche (50 %) ca. 28,26 m².
Hier verbindet sich moderne Architektur mit einer hochwertigen technischen Ausstattung und zahlreichen durchdachten Details. Eine Immobilie, die nicht nur optisch überzeugt, sondern auch in puncto Komfort, Flexibilität und Zukunftsfähigkeit bestens aufgestellt ist.

Sonstiges

Befeuerung/Energieträger: Wärmepumpe
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 29 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: A+
Heizungsart: Wärmepumpe
Baujahr: 2019

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen nur mit vollständiger Nennung Ihres Namens, der Anschrift und der Telefonnummer beantworten können.
Auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer und mit Rücksicht auf die Nutzer der Immobilie bitten wir darum, Besichtigungen ausschließlich nach Abstimmung mit uns vorzunehmen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen Dritter und sind ohne unser Obligo. Die Fa. von Lewinski Immobilienvertriebs-GmbH übernimmt insofern keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Dies betrifft im Besonderen Angaben zum Baujahr, zu Mietverträgen- und Einnahmen und die Vereinbarkeit der bislang vereinbarten Miethöhe mit geltenden Vorschriften, ist durch uns nicht überprüft worden ist. Angaben des Energieausweises und Inhalte der Bauakte, die wir nicht eingesehen haben. Angaben zu Wohn - und Nutzflächen und zur Aufteilung der Wohn - und Nutzflächen sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Bei Flächenangaben- und Maßen handelt es sich ausdrücklich immer um ca. Angaben.

Die Provision i.H.v. 3,57 % bezogen auf den Kaufpreis (incl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) ist auch dann fällig und zu zahlen, wenn eine mit der Käuferin persönlich oder wirtschaftlich verbundene private oder juristische Person das Objekt erwirbt. Der Provisionsanspruch ist auch dann entstanden, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wurde, die vom ursprünglichen Angebot abweichen, sofern der eingetretene wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich vom ursprünglichen Angebot abweicht. Wir werden von der Verkäuferseite in gleicher Weise honoriert.

Lage & Umgebung

36093 Künzell

Fulda bildet als Oberzentrum das wirtschaftliche, kulturelle und infrastrukturelle Herz Osthessens. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl die Autobahnverbindungen in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main liegt über die A66 nur gut eine Autostunde entfernt.
Die Gemeinde Künzell befindet sich rund 4,5 km südöstlich der Fuldaer Innenstadt und zählt zu den ge-

fragten und gehobenen Wohnlagen im unmittelbaren Umfeld der Stadt. Die Kombination aus ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld und der Nähe zur Stadt macht den Standort besonders attraktiv.
Das Ortszentrum von Künzell erreichen Sie bequem in etwa zehn Gehminuten. Hier finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ein Geldinstitut, einen Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule. Auch eine Bushaltestelle befindet sich vor Ort und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
Die Fuldaer Innenstadt sowie der Hauptbahnhof mit ICE-Anschluss sind mit dem Auto in etwa zwölf Minuten erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln beträgt die Fahrzeit rund 20 Minuten. Der Autobahnanschluss Fulda-Mitte liegt nur etwa sechs Autominuten entfernt.
Auch wichtige Einrichtungen des Gesundheitswesens befinden sich in komfortabler Nähe: Das Klinikum Fulda erreichen Sie in rund 20 Gehminuten.
Künzell verbindet somit die Vorzüge eines gehobenen Wohnstandortes mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Stadt Fulda.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

07.05.2030

Endenergiebedarf

29 kWh/(m²a)

Baujahr

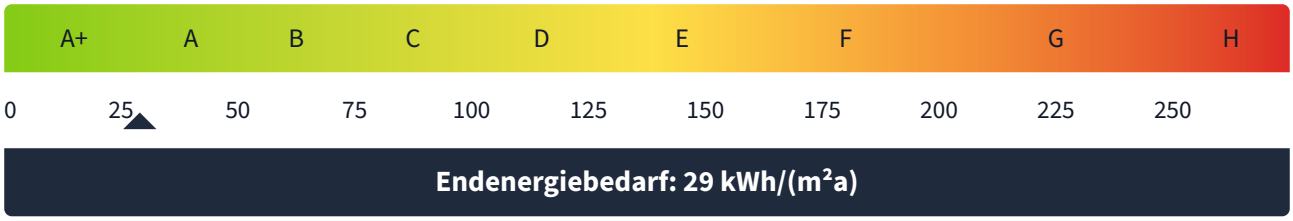
2019

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Zentralheizung





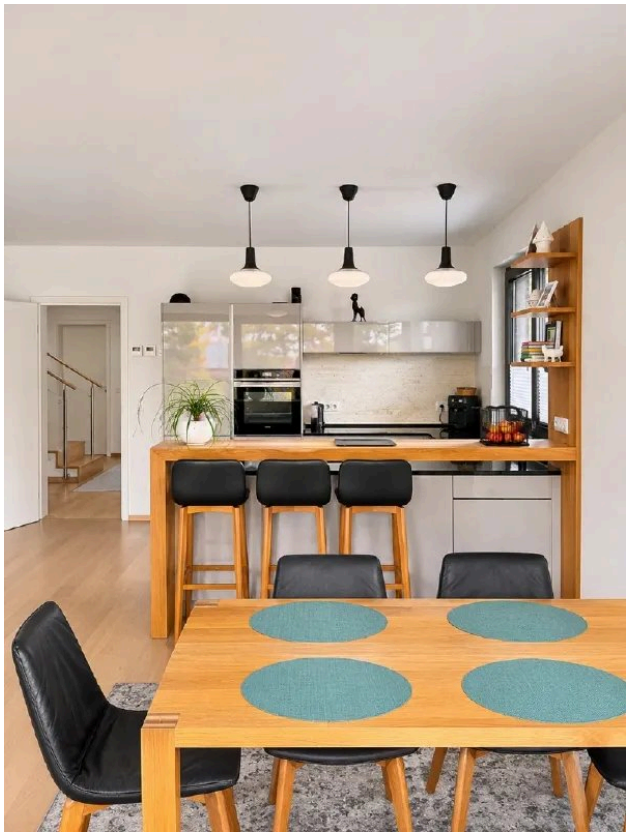
Ansicht Süden



Ansicht



Wohn- Esszimmer



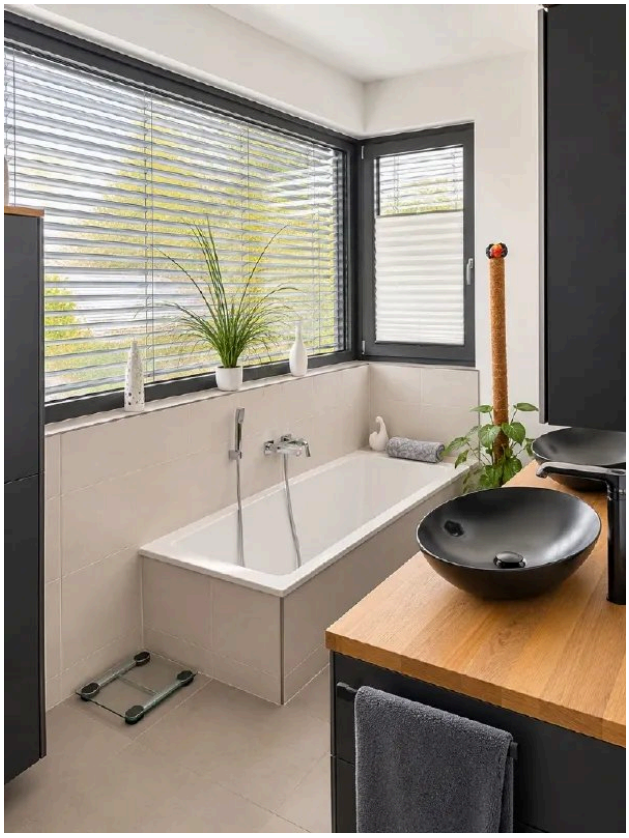
Esszimmer Küche



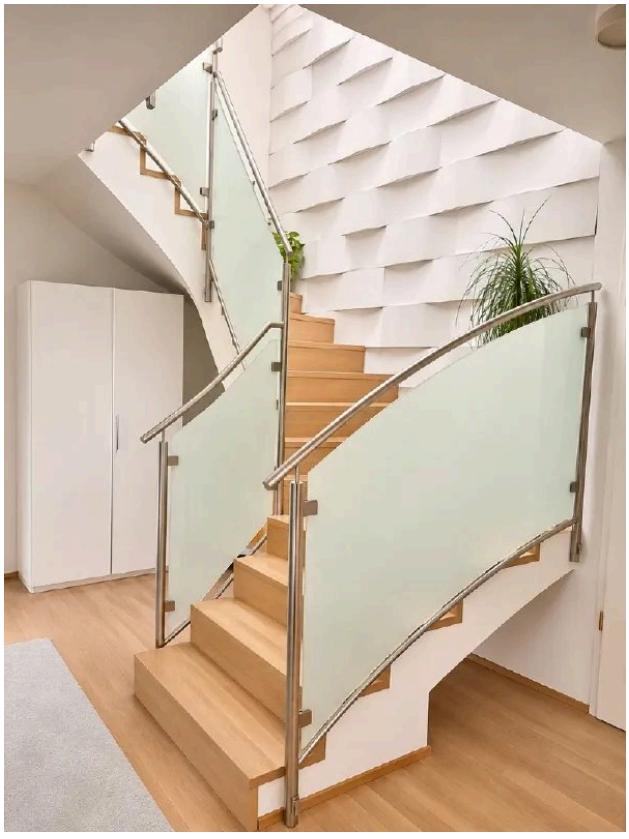
Einbauküche



Eingang Flur



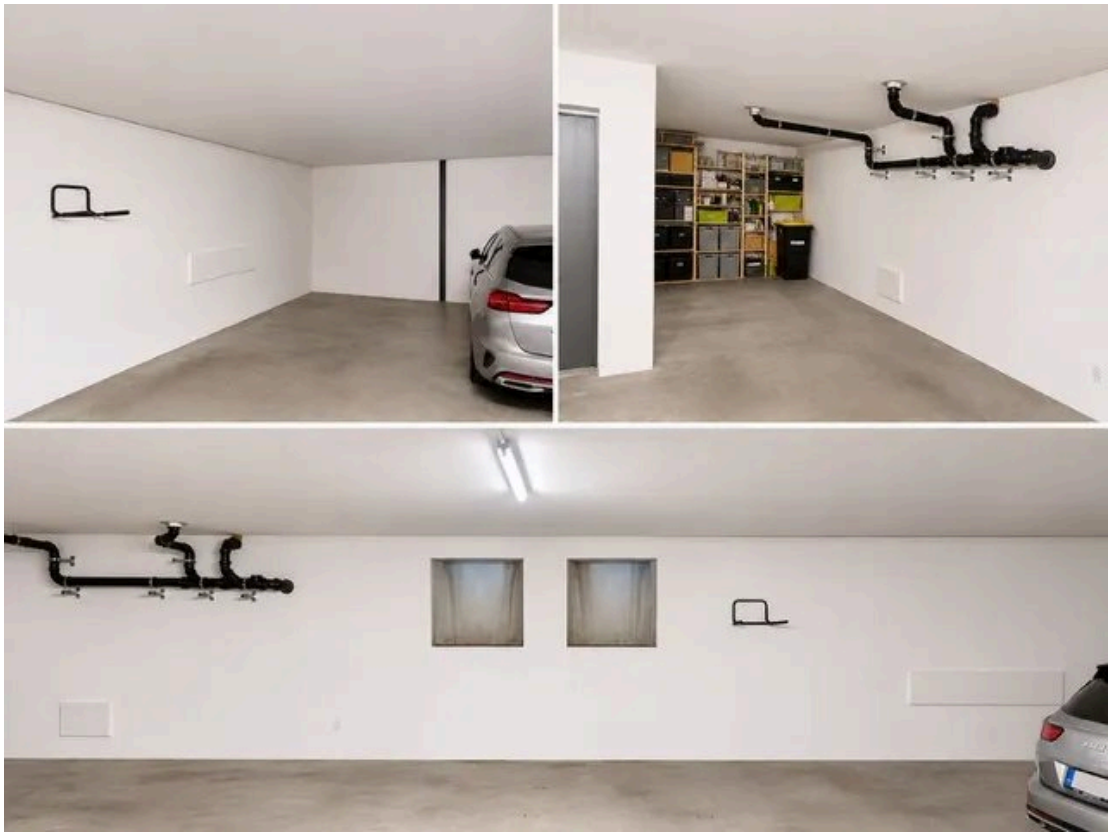
Bad



Treppenaufgang



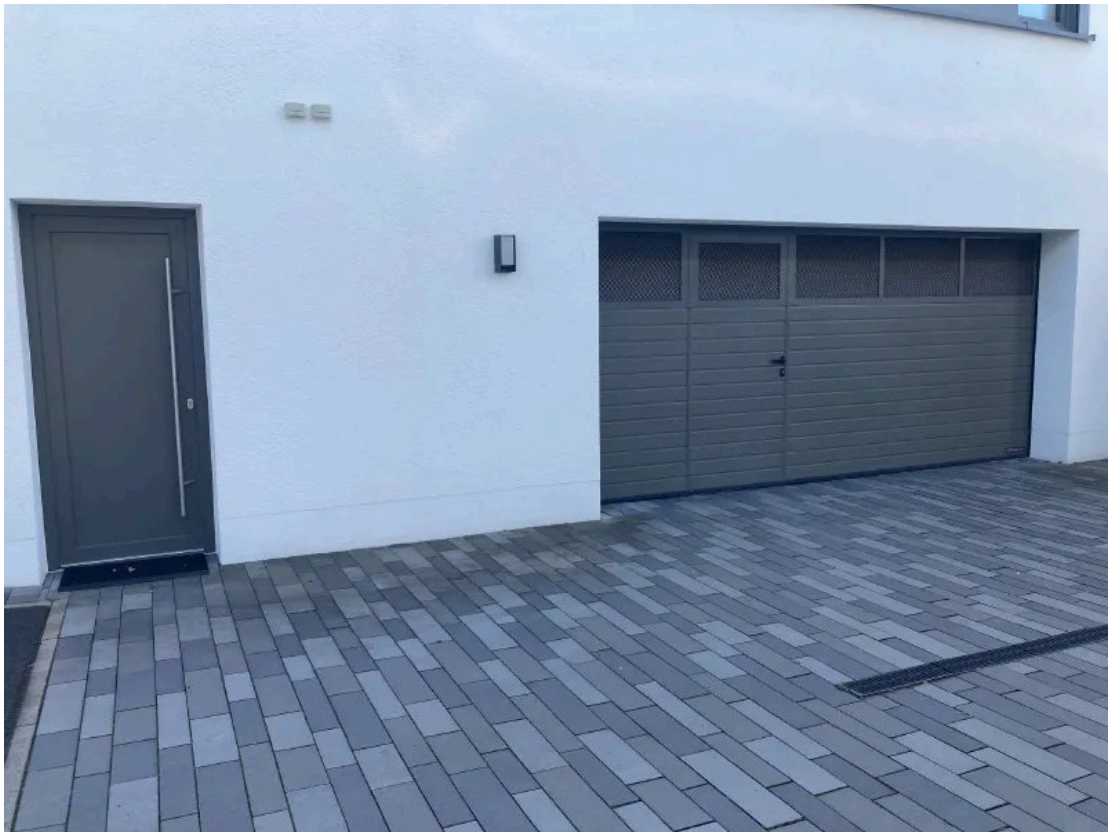
Aufzug Waschmaschinenraum und Technik



Garage Stellplätze



Zufahrt



Einfahrt Tiefgarage

Kontakt

von Lewinski Immobilienvertriebs-GmbH

Duume 8

36043 Fulda

Telefon: +49 (661) 928630

E-Mail: fvl@von-lewinski.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Florian von Lewinski

Impressum

www.von-lewinski.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.von-lewinski.de

Diese Immobilie online

www.von-lewinski.de/immobilie/moderne-dhh-mit-garten