

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Künzell

### Haus Wohnen wo andere Urlaub machen



Objekt-Nr. OM-308485

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:  
Iris Reith

36093 Künzell  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	966,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	194,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schönes Ein bis Zweifamilienhaus Das Haus hat 2 Wohnungen die mit einem gemeinsamen Hauseingang.

Die Wohnung 1 im EG hat 4 Zimmer Küche Bad und WC kalt Wintergarten und Terrasse mit 114,5 mq. Vom Wohnzimmer und von dem Wintergarten gibt es eine. Direkten Zugang in den Garten.

Die Wohnung 2 im 1. OG hat 80 qm 4 Zimmer Küche mit Duschbad.

Vor der Wohnung gibt es einen kleinen Abstellraum und eine. Zugang zum voll gedämmt Dachboden. Auf dem Dachboden ist das Lagern von Akten eine Eisenbahn oder einfach Deko Sachen möglich.

Im Keller haben alle Weinliebhaber, Vorräte und Musiker ihren Spaß.

Der Keller hat eine Küchenhexe (Herd mit Holz) mit dem man Wärme erzeugen kann oder Kochen bei Stromausfall voll in den Einsatz kommen kann. ( Mit Schornsteinfeger Genehmigung).

In diesem Keller hat sich schon eine Rock Band gegründet. Hier ist Jahrzehnte lang eingekocht, gespielt und gefeiert worden Je nach Belieben.

Ich verkaufe das Haus als Eigentümerin. Wer sich also die Makler sparen will, sollte zugreifen. Das Grundstück ist ein Sahne Stück, was selten ist! Unverbaubar da hinter dem Grundstück in der senke ein Auffangbecken ist. Schaut euch einfach die Bilder an☺.

3 Parkplätze nebeneinander und einer da hinter (gesamt 4).es sind aktuell 2 Wohneinheiten

Eine wurde als Ferienwohnung bzw Studenten WG vermietet.

Die Möglichkeit drei Generationen oder Büro unter eine Adresse mit 2 Wohnungen zu haben ist mit dem gemeinsamen Hausflur auch bei schlechtem Wetter kein Thema.

Fahrradschuppen Holzschuppen kl Werkstatt oder Platz für Ideen gibt es auch. Im Wintergarten kann unter dem Garten Sofa eine Zapfanlage Platz nehmen und das Bier ist Bio gekühlt.

## Ausstattung

2009 bis 2011 habe ich das Haus kernsaniert mit voll gedämmt Dach mit Pavatex Aufsparren Dämmung und Hanf Zwischenstarren Dämmung . Wasser geführtem Kamin zur Heizungsunterstützung und Warmwasser Erwärmung im Winter. Eine Gasbrennwert Therme mit Solarthermie. runden das Angebot ab. Die Wasserleitungen die Abwasserleitungen sowie die Elektrik, Bäder und WC großteil der Fenster und Böden sind in diesem Zuge auch erneuert worden.

EG mit insgesamt 4 Zimmer Küche, Bad mit Boden tiefer Dusche und Badewanne Waschbecken in Granit. Zwei Zugänge zum Garten.

Einen Wintergarten mit Garten Sofa. Der Dachboden hat einen Ausstieg für den Schornsteinfeger und Strom. der mit OSB verkleidet.

Alle wohnräume sind mit einer Chat Verkabelung vernetzt das macht das Home leicht zum smart Home.

Die Photovoltaik Anlage hat 9,8 KW und ist im Preis mit drin.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Haus steht in Künzell Pilgerzell einer Gemeinde vom Fuldaer Landkreis 6 km vom Fuldaer Dom entfernt. Alles was man zum Leben braucht Lidl Aldi Rewe Bäcker Grundschule Kindergarten Gastronomie Spielplätze Ärztehaus Feuerwehr Frisör ist 200-850 Meter vom Haus entfernt. 180 Meter entfernt der Bushaltestelle.

Wander und Radweg am Grundstück 80 Meter entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



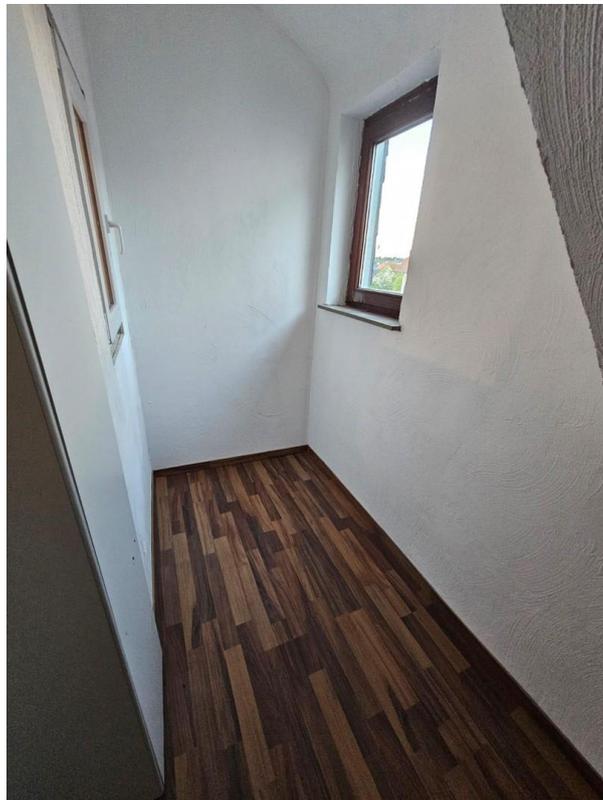
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



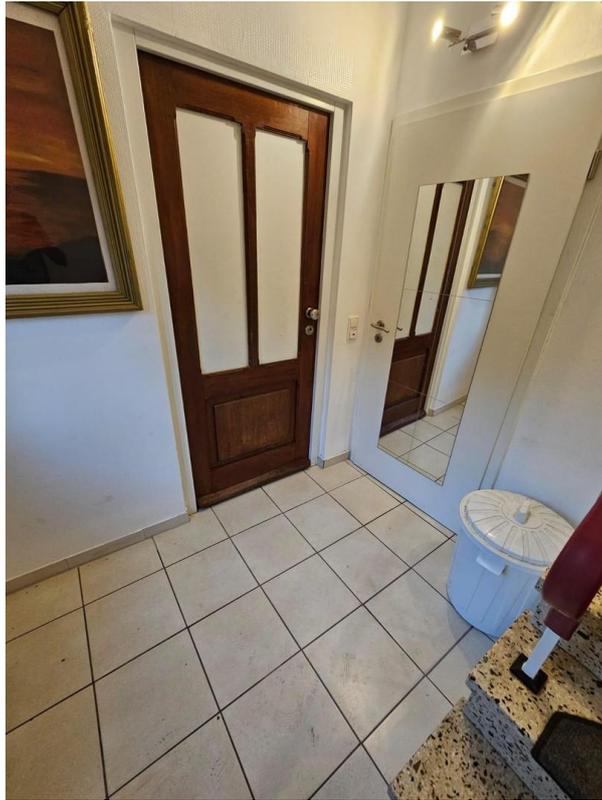
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



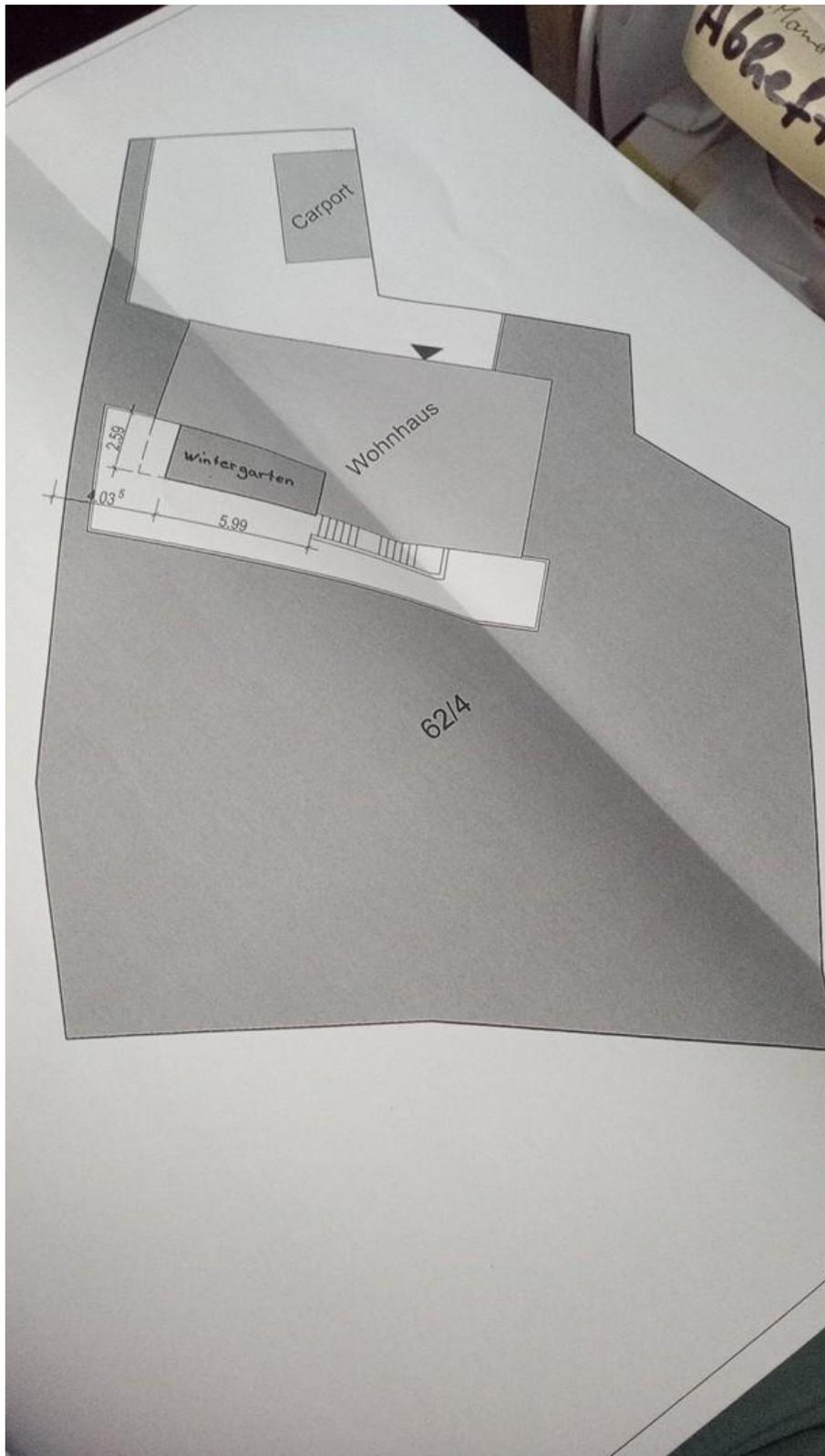
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Architekturbüro Swoboda GmbH • Am Baumgarten 11 • 38137 Großenlüder  
info@architekt-swoboda.de • Telefon 066489524-0

## 3. Berechnung GRZ:

GRZ (I) =	Summe aller Grundflächen (I)	130,21 m <sup>2</sup>	=	0,135
	Grundstücksgröße	966,00 m <sup>2</sup>		
				< 0,3 zul. gem. B-Plan
GRZ (II) =	Summe aller Grundflächen (I) + (II)	248,66 m <sup>2</sup>	=	0,257
	Grundstücksgröße	966,00 m <sup>2</sup>		
				< 0,5 zul.

## 4. Ermittlung der Geschossfläche:

Gebäudefläche KG:	kein Vollgeschoss	114,17 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche EG:		130,21 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche OG:		0,00 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche DG:	kein Vollgeschoss	86,50 m <sup>2</sup>
Gebäudefläche Garage:		0,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Geschossfläche:</b>		<b>330,88 m<sup>2</sup></b>

## 5. Berechnung GFZ:

GFZ =	Summe der Geschossfläche	330,88 m <sup>2</sup>	=	0,343
	Grundstücksgröße	966,00 m <sup>2</sup>		
				< 0,6 zul. gem. B-Plan

Großenlüder, den 25.11.2022

Architekturbüro Swoboda GmbH

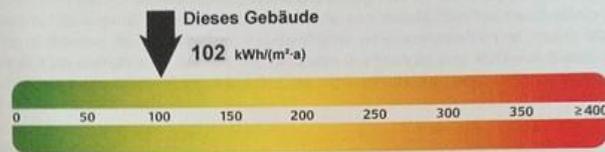
# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Am Kiest 16, 36093 Künzell

### Energieverbrauchskennwert



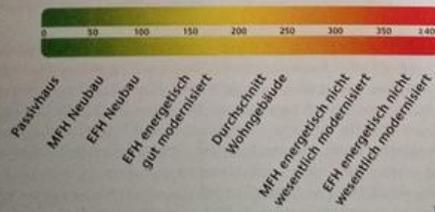
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Erdgas H	01.02.2009	31.01.2010	21.262	5.696	1,04	75,8	26,7	100	
Erdgas H	01.02.2010	31.01.2011	22.875	5.696	0,94	75,6	26,7	100	
Erdgas H	01.02.2011	31.01.2012	19.648	5.696	1,14	74,5	26,7	100	
	1.1.2012	31.1.2013	15859	5696					
Durchschnitt								100	

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fernwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# Exposé - Grundrisse

