

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Künzell

### Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten in attraktiver Ortslage in Künzell-Pilgerzell



Objekt-Nr. **OM-309036**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Olbrich

36093 Künzell  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	825,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	16,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	410,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügige Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und insgesamt ca. 410m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Ihnen viele Möglichkeiten.

Hier finden Sie ein individuelles Zuhause mit einem familienfreundlichen Garten.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und nach Süden ausgerichtet.

Es wurde fortlaufend modernisiert und renoviert.

Die letzte Renovierung erfolgte in 2022 im Dachgeschoss.

Die Immobilie eignet sich für Familien, als Generationenhaus, zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch als Kapitalanlage.

Ein Highlight ist das sonnenverwöhnte, 825m<sup>2</sup> große Grundstück mit leichter Südhanglage und Garten mit zwei überdachten Terrassen und einem neuwertigen Pool. Der Garten bietet genügend Möglichkeiten zum Relaxen, für Hobbygärtner oder spielende Kinder.

Die Wohnung im Haupthaus EG und DG und eine Garage stehen sofort zur Verfügung!

Das 1.OG ist derzeit an einen langjährigen Mieter vermietet.

Der Anbau wird derzeit noch vom Eigentümer bewohnt.

## Ausstattung

AUSSTATTUNG HAUPTHAUS (1976)

- 2 Balkone, 1 Terrasse
- 2 Garagen mit je 11KW Wall Box, 2 Stellplätze
- Vollausgebautes Dachgeschoß (2022) mit Klimaanlage
- 3-fach verglaste Fenster in allen Wohnräumen
- Alle Elektro-Verteilungen wurden in 2018 erneuert
- PV-Anlage 10KW (2007), Balkonkraftwerk 600W (2022)
- Gasbrennwertkessel (2016), alle Heizkörper erneuert, Außendämmung
- Terrasse mit Überdachung, Pool

AUSSTATTUNG ANBAU (1998)

- Küche-Esszimmer mit Einbauküche im EG
- Bad mit Badewanne und Bodengleicher Dusche im UG, kleines Duschbad im DG
- Klimaanlage im DG
- Balkon-Sommergarten und Gartenzugang
- Terrasse mit Überdachung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der hessischen Gemeinde Künzell- Pilgerzell in sehr guter Lage mit fußläufig gut zu erreichenden Geschäften des täglichen Bedarfs, Arztpraxis, Apotheke, Grundschule und Kindergarten.

2 Stadtbushaltestellen befinden sich in ca. 200m/400m Entfernung.

Die Barockstadt Fulda mit ICE-Anschluss sowie A66/A7 sind in ca. 10 Autominuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



EG Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Bad

# Exposé - Galerie

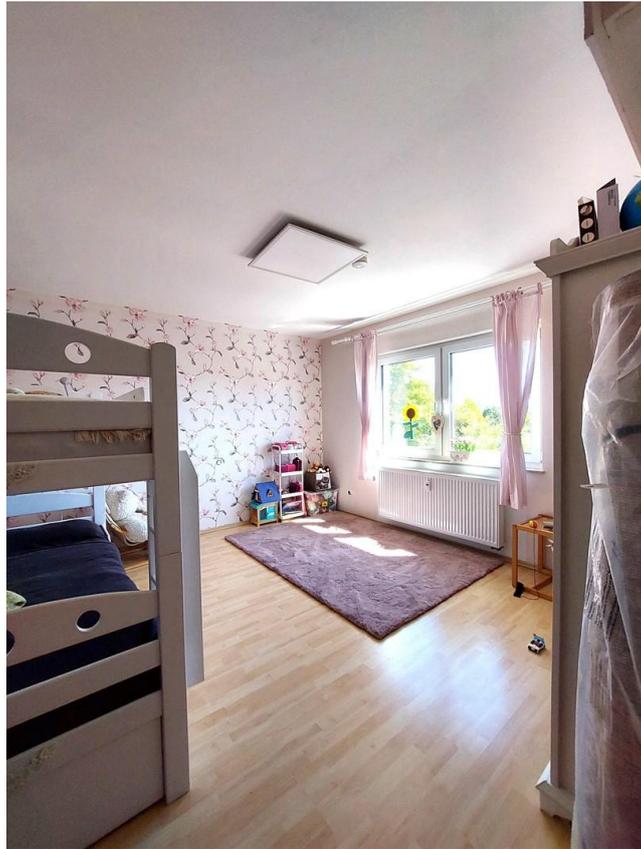


1.OG Wohn-Esszimmer



1.OG Küche

# Exposé - Galerie



1.OG Schlafzimmer



1.OG Bad

# Exposé - Galerie



1.OG Flur



DG

# Exposé - Galerie



DG



DG Bad

# Exposé - Galerie



Anbau EG



Anbau DG

# Exposé - Galerie

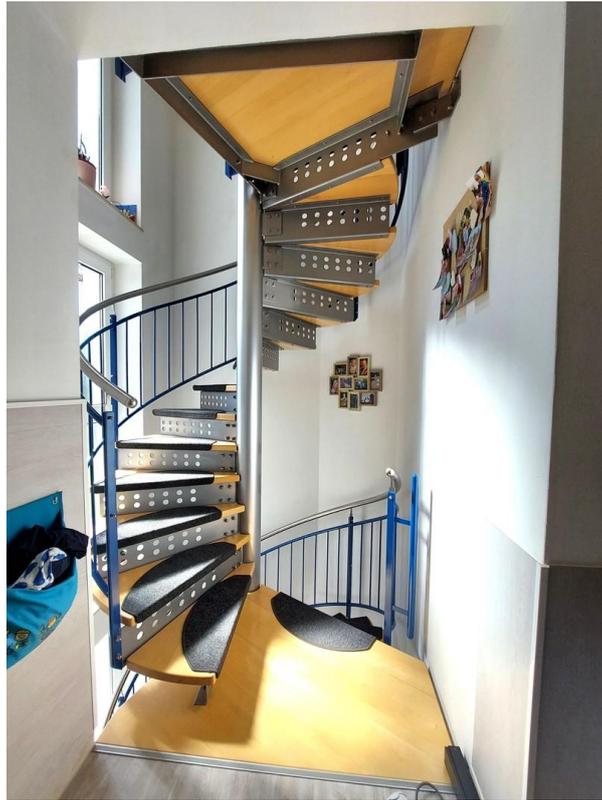


Anbau UG



Anbau UG

# Exposé - Galerie



Anbau EG



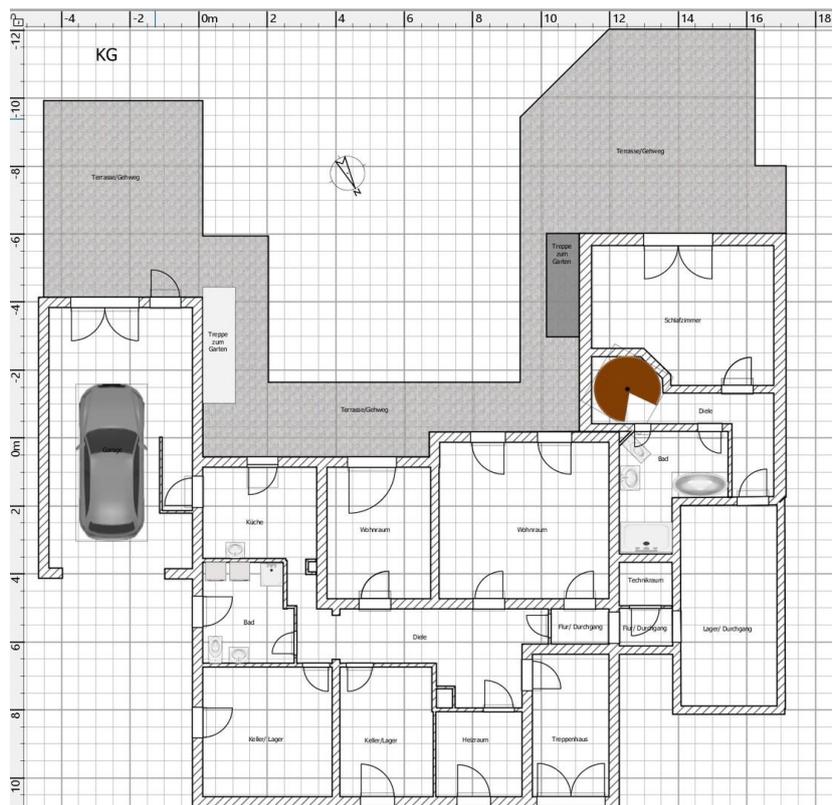
Elektrohauptverteilung

# Exposé - Galerie

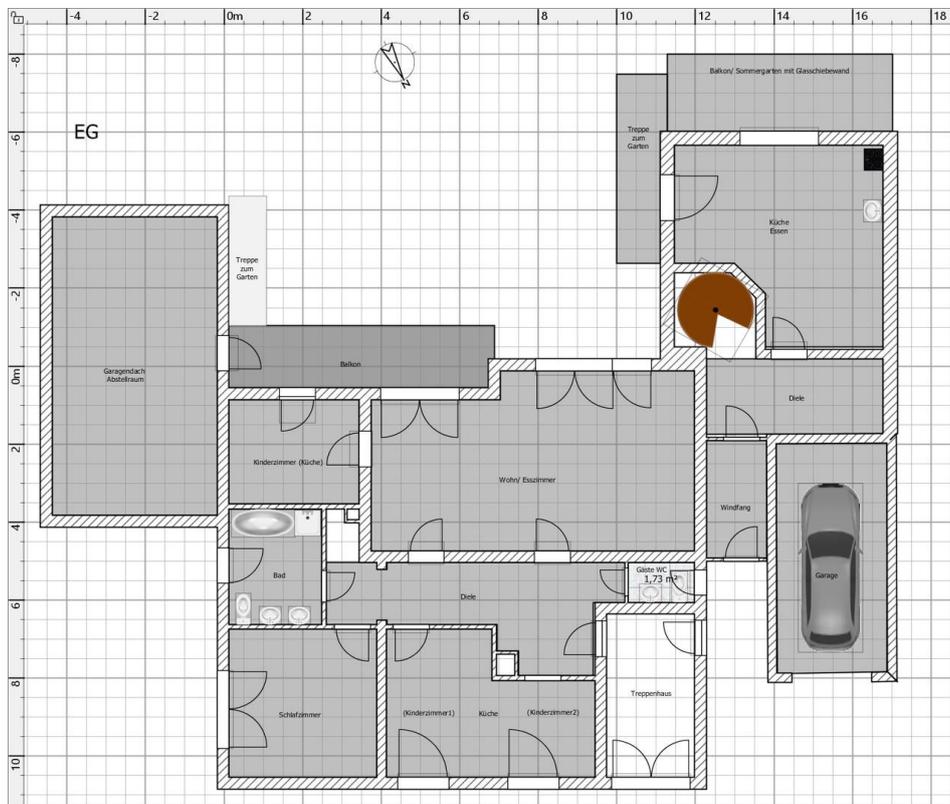


Gasbrennwertheizung

# Exposé - Grundrisse

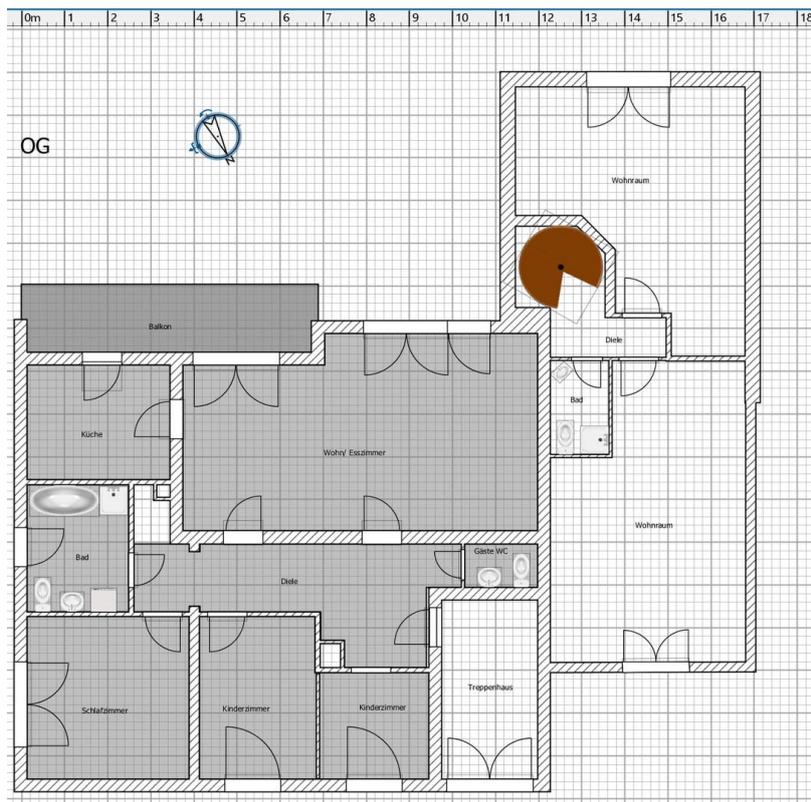


KG/UG

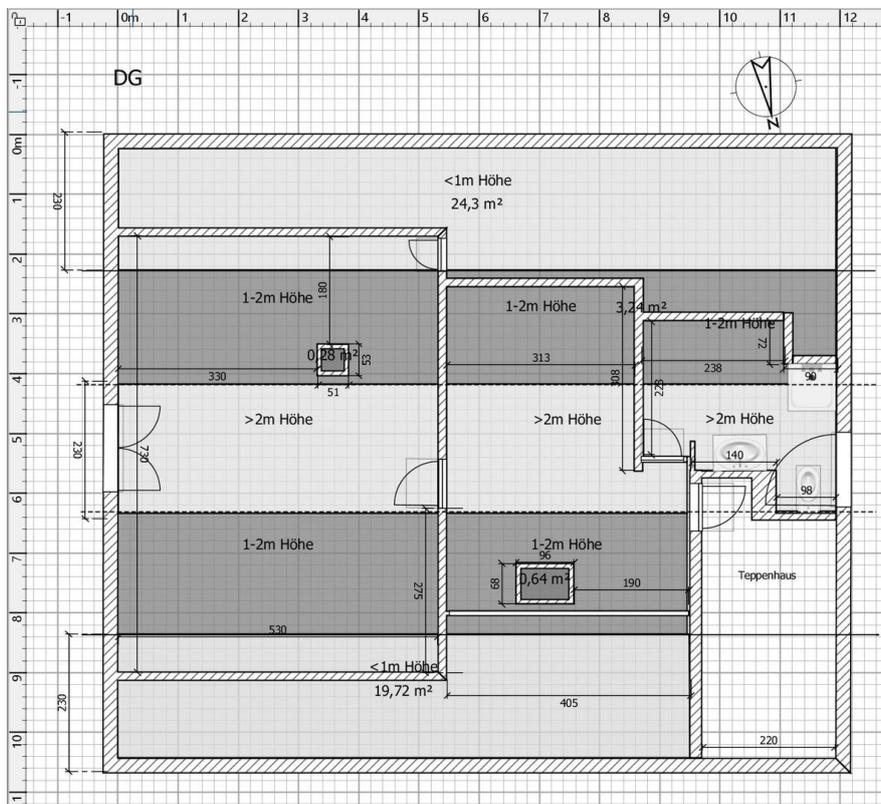


EG

# Exposé - Grundrisse



1.OG



DG