

Exposé

Einfamilienhaus in Künzell / Engelhelms

Geräumiges Einfamilienhaus mit geplanter Ausbauoption zum Wohntraum in Bestlage



Objekt-Nr. OM-312065

Einfamilienhaus

Verkauf: **562.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Weber

Eichstraße 11
36093 Künzell / Engelhelms
Hessen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	875,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	217,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das schöne solide, in massiver Bauweise 1967 als Einfamilienhaus dreistöckig errichtete Objekt mit Erdgeschoss, Obergeschoss und geräumigem voll gedämmten Dachgeschoss steht ab sofort zum Verkauf.

Das Objekt besteht derzeit noch aus 6 individuell nutzbaren Zimmern und zwei Badezimmern, wovon das im Erdgeschoss befindliche Badezimmer, ganz frisch in diesem Jahr 2024 neu saniert und mit großer geräumiger Regendusche und Dusch-/WC ausgestattet wurde.

Als Energetische Sanierung wurden im Jahr 2015 bereits alle Fenster in Kunststoffen mit 3Fach-Wärmeschutzverglasung ausgetauscht.

Ein äußerst geräumiger beheizter Wintergarten, mit diversen zu öffnenden Fenstern (auch als Outdoor-Küche prima nutzbar) mit Süd/Westausrichtung, Zugang zur Wohn/Essküche und Ausgang zum Garten, samt umliegendem Balkon, lässt es zu die Nutzung flexibel zu gestalten.

Vom großzügigen lichtdurchfluteten Wohn-/Esszimmer, was sich auch mit Lamellenwand separieren lässt, ist ebenfalls ein Zugang zum Wintergarten über den umliegenden Balkon.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Waschküche mit Ablaufeinrichtung ideal für Ihre Waschmaschine und Wäschetrockner und Lagermöglichkeit für Kühl/Tiefkühlgut sowie der angrenzende Heizungsraum zur z.B. Trocknung von Wäsche.

Die mit direktem Zugang an den Wohnraum angrenzende, voll geflieste, mit Leitungswasser und Starkstromversorgung ausgestattete Garage, kann sowohl als Auto/PKW-Garage, wie auch als Werkstatt/Hobbyraum flexibel genutzt werden.

Im Garten der Nordseite befindet sich ein als Aufenthalts-/ Partyraum ausgebautes Gartenhaus mit kleiner Terrasse und Abstellraum, das ganzjährig und gerade in den Wintermonaten zum Verweilen einlädt. Die hier anliegende mit Randsteinen eingefriedete Gartenfläche bietet auch Platz zum Aufstellen eines Pools oder Errichten eines Gemüsegartens.

Auf der Südseite im Vorgarten des Grundstücks befinden sich 2 von der Straße zu befahrende zentrale PKW-Stellplätze, sowie eine weitere großzügige Garten/Rasenfläche.

Die Option zum Aufstellen/Errichten einer weiteren Garage und auch eines Carports ist gegeben.

Es gibt genügend Platz zum Gärtnern, Spielen oder Sonnenbaden auf den 875 Quadratmetern des dazugehörenden Grundstücks.

Das Objekt kann sofort ohne zwingend erforderliche Sanierungsmaßnahmen bewohnt/ bezogen werden.

Als weitere absolute Top-Option gibt es eine als Architekten Entwurf fertig geplante Umbauvariante des gesamten Objektes mit zugehörigem Ausbau des fast 80 Quadratmeter großen und bereits wärmegeämmten Dachgeschosses zur Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum.

Das bietet Ihnen ein Haus mit viel Entwicklungspotenzial in absolut schöner und zentraler Lage.

Ein Objekt für die ganze Familie, das Ihnen viel Raum für Ihre eigenen persönlichen Wohnideen und Vorlieben lässt.

Ausstattung

Raumaufteilung mit Ausstattung

Souterrain

- Badzimmer in 2024 neu saniert/errichtet

mit großer geräumiger Regendusche, Dusch-/WC und

vollflächiger Fußbodenheizung Smart regelbar,

gefließt mit Marazzi

- 3 Schlaf/Wohn/Kinderzimmer individuell nutzbar

Laminatboden

- Waschküche mit Ablaufeinrichtung für z.B.

Waschmaschine u. Wäschetrockner u.

Lagermöglichkeit für Kühl/Tiefkühlgut

- Heizungsraum (auch als Trockenraum nutzbar)

mit Viessmann Heizöl-Zentral-Brennwerttherme

- Heizöllagerraum mit 7000 L Tanks

- Flur Treppenhaus/Haupt-Eingang

Marmor

Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und

Wintergarten (Panorama-Fenster)

Echtholzparkettboden

- Esszimmer mit angrenzendem Wintergarten/Küche

Echtholzparkettboden

- Küche mit Zugang zum Wintergarten und

Garten/Außenbereich

- Speisekammer/ Lagerraum

- Büro/Gäste/Schlafraum

Laminatboden

- Badezimmer mit Dusch/Badewanne und Bidet

- Wintergarten beheizt, gefliest, mit diversen zu

öffnenden Fenstern mit Blisses/Sichtschutz

ausgestattet (auch als Outdoor-Küche prima nutzbar)

mit Süd/Westausrichtung, Zugang zur

Wohn/Essküche und Ausgang zum Garten, samt

umliegendem Balkon

Dachgeschoss

-Voll gedämmt/ voll ausbaufähig

Glasfaseranschluss bereits noch in 2024 möglich

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkäufer behält sich vor, von dem beschriebenen Prozess abzuweichen.

Rechte können daraus nicht hergeleitet werden.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Alle Angaben wurden nach besten Wissen durchgeführt, jedoch sind Abweichungen möglich.

Privatverkauf keine Provision!

Wir freuen uns auf Sie und Ihr Interesse

Familie Leinweber-Vogt

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Die Liegenschaft Immobilie befindet sich am Feldrandbezirk im Ortskern von Engelhelms in exponierter Höhenlage mit freiem unverbaubarem Panorama-Weit-Blick direkt auf das Schloss Fasanerie mit großem Naherholungsfaktor direkt vor der Haustür. Fahrrad und Wanderwege befinden sich direkt angrenzend.

Östlich von Fulda liegt die Gemeinde Künzell.

Beheimatet rund 17.200 Einwohner und grenzt an die schöne Barockstadt Fulda an.

Die äußerst beliebte und schöne herzliche Gemeinde Engelhelms mit Ihren davon rund 1950 Einwohnern liegt eingebettet in einem Tal des Florenbergs und des Gehrenbergs und unweit von Hessens schönstem Barockschloss, Schloss Fasanerie entfernt.

Die öffentliche Buslinie ist fußläufig bergab in 2 Minuten zu erreichen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Physiotherapie, Poststelle, Becker und Banken sind in fußläufiger Umgebung. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort.

Sie genießen in Künzell/Engelhelms ein dorfnahes Miteinander und können ohne Verpflichtung die verschiedensten Freizeiteinrichtungen, Feste und Veranstaltungen besuchen. Im ca. 5 km entfernten Fulda finden Sie außerdem vielfältige Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten und ein großes kulturelles Angebot. Einige Museen, weitere Erholungs- und Sportanlagen, gute Freizeit- und Wintersportmöglichkeiten erreichen Sie zudem im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Süd-Seite Front

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG separiert



Exposé - Galerie



WZ Panorama

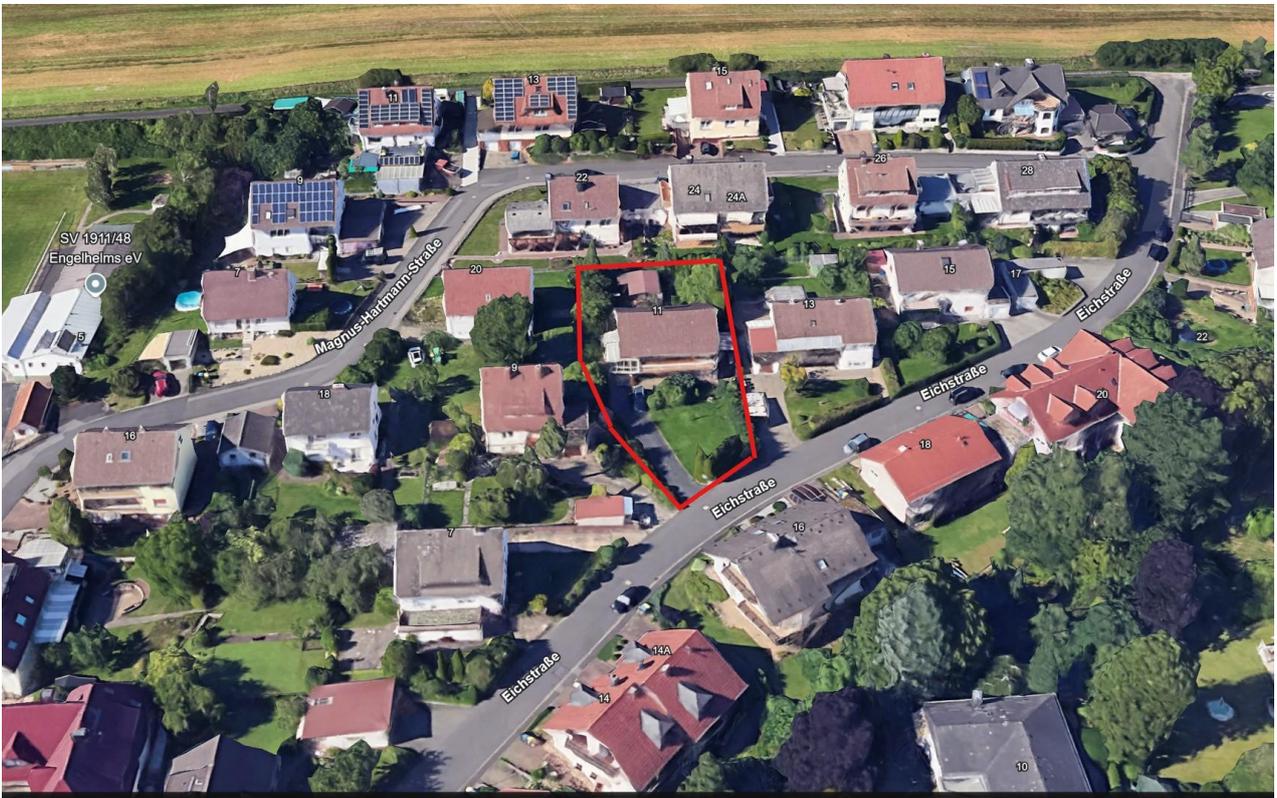


Einbauküche EG

Exposé - Galerie



Einbauküche EG

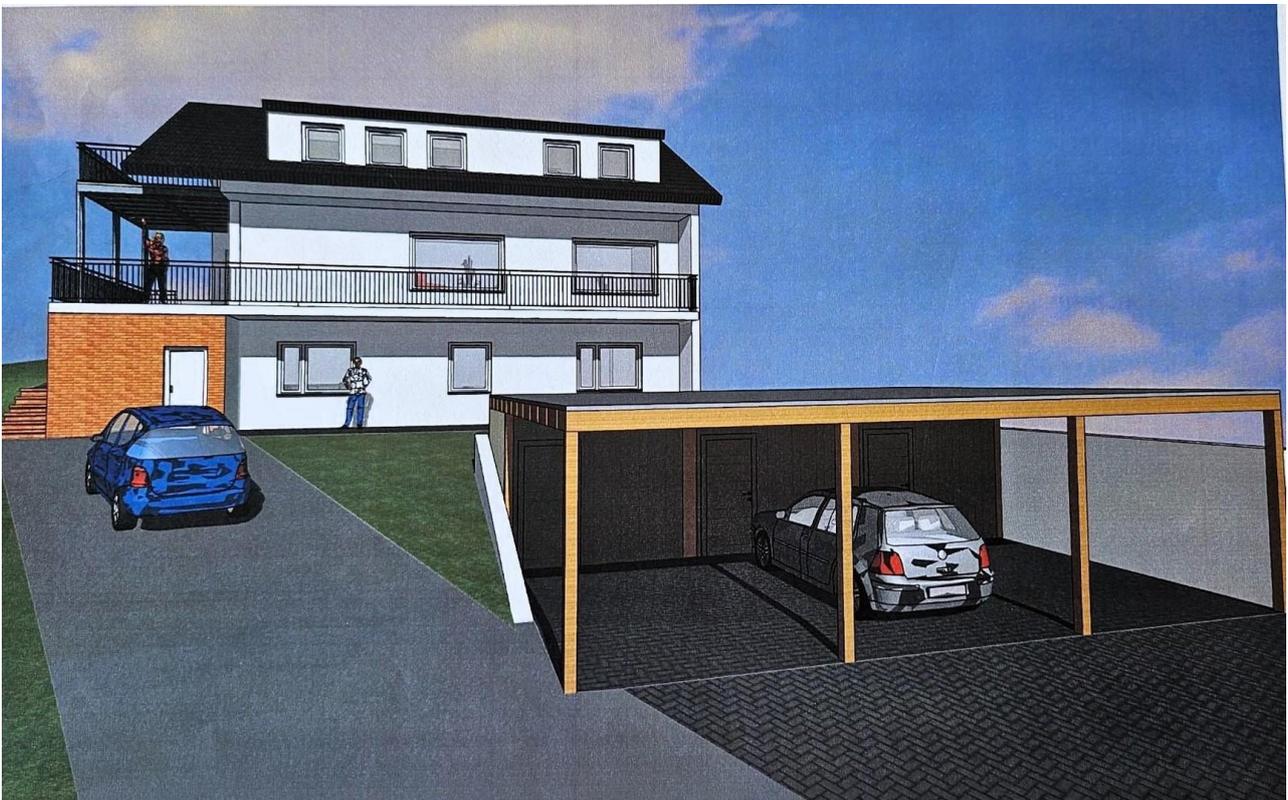


Luftbild Quelle Google

Exposé - Galerie



Blick aus dem WZ Fenster



Südansicht Umbauvariante

Exposé - Galerie

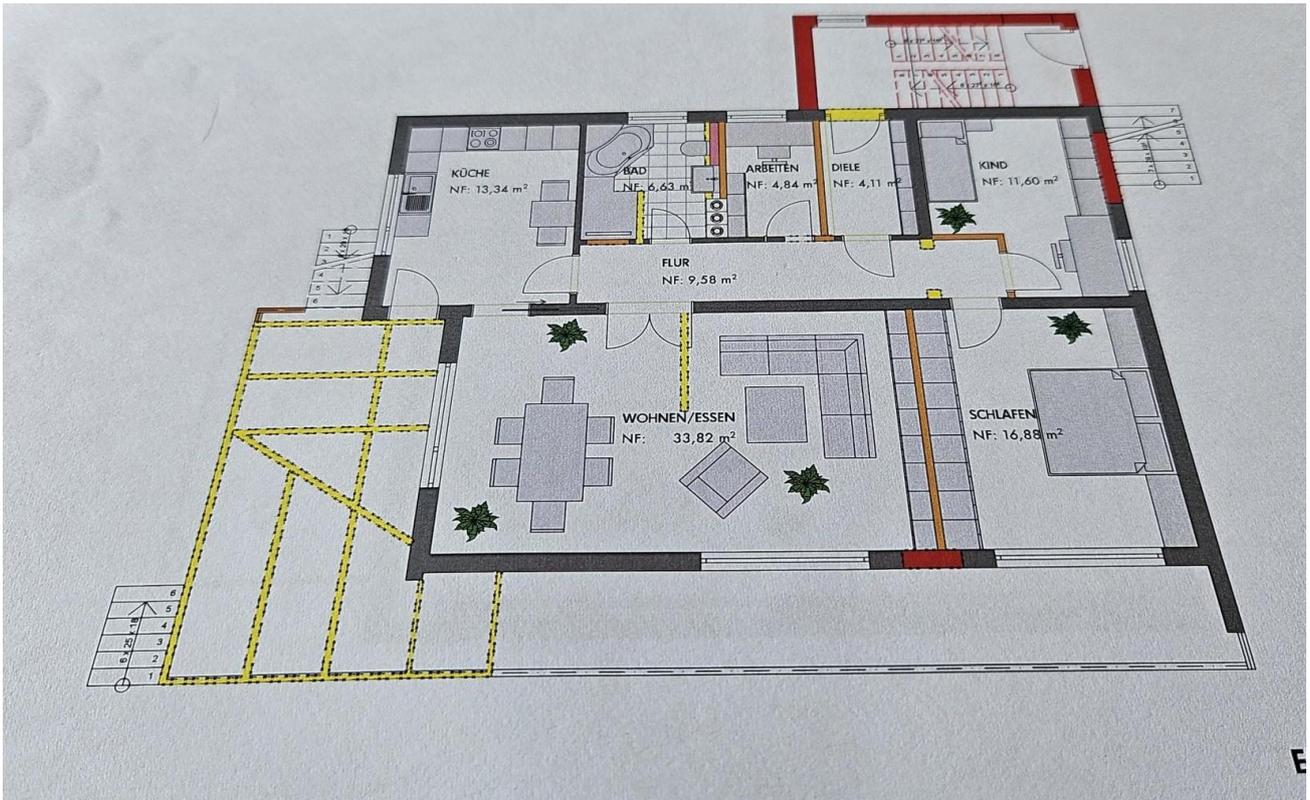


Nordansicht Umbauvariante

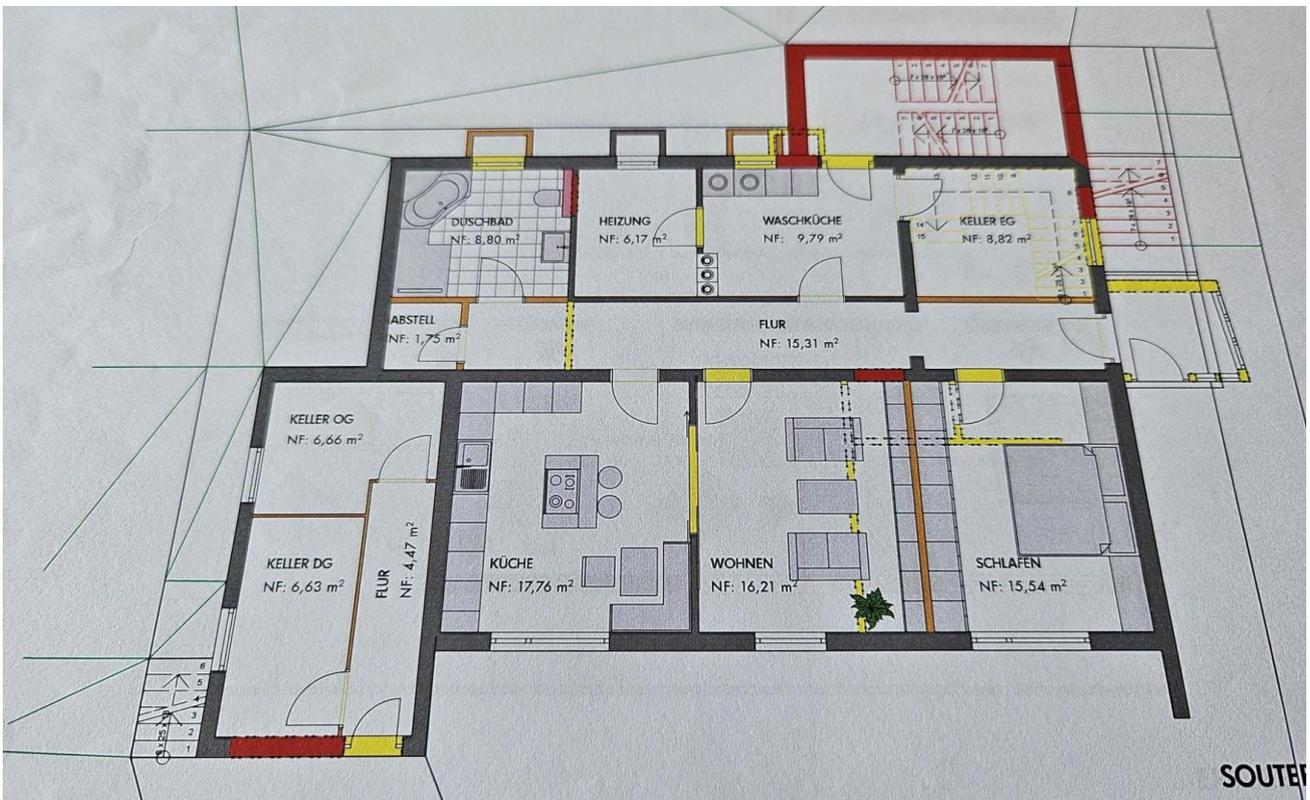


Nord-Ost-Eingang Umbauvariante

Exposé - Galerie

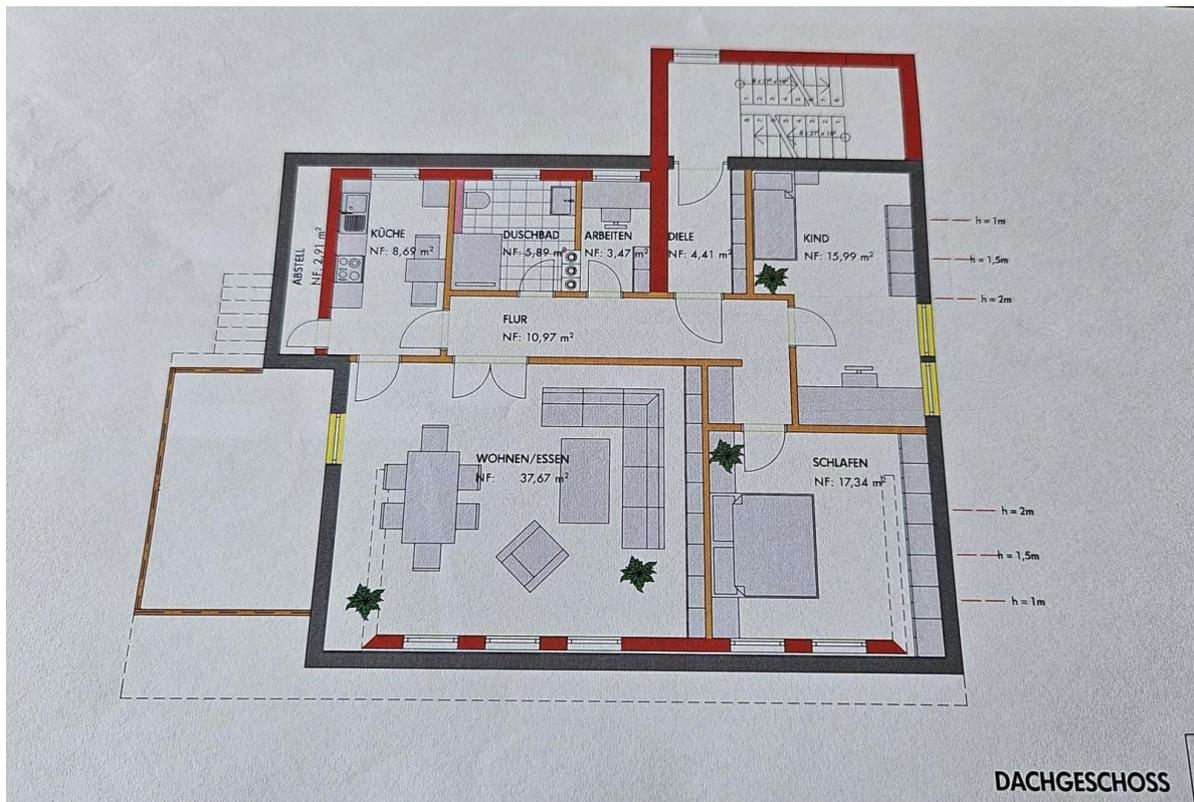


EG Umbauvariante



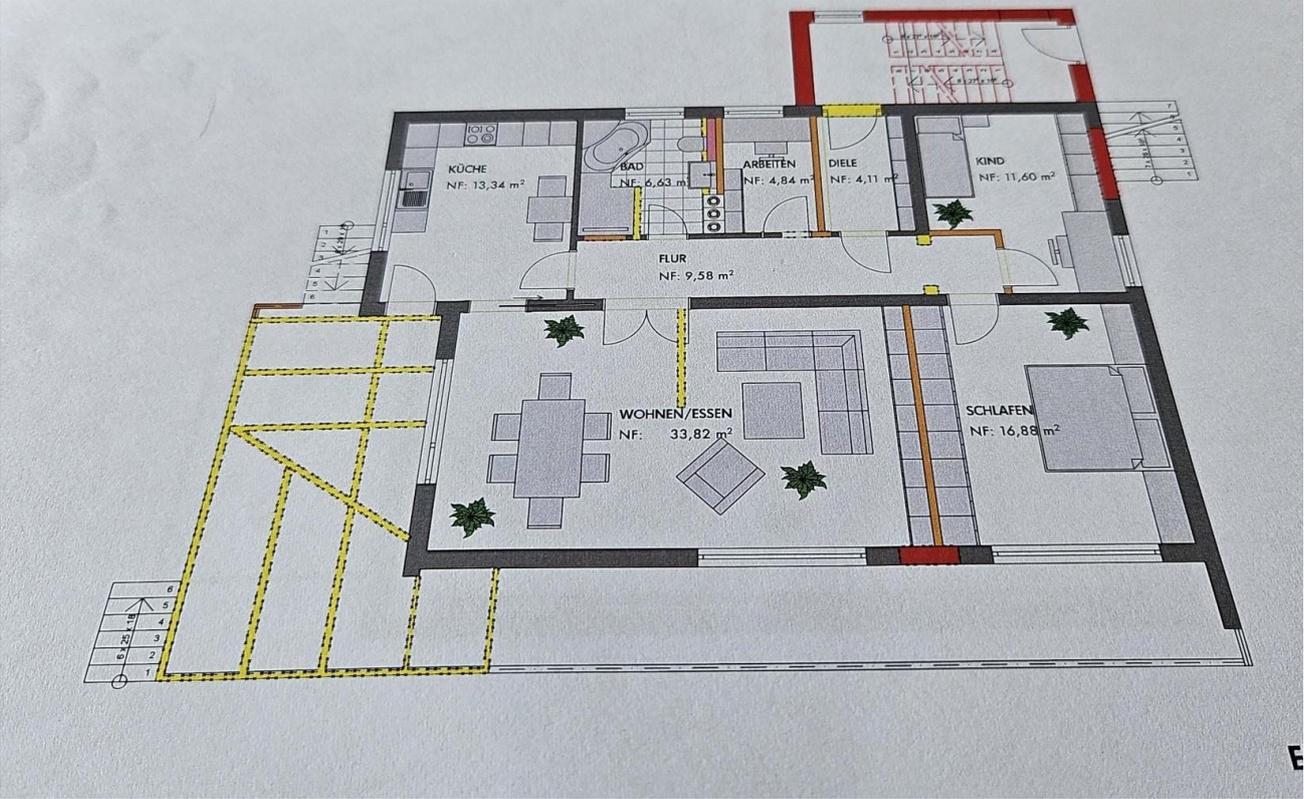
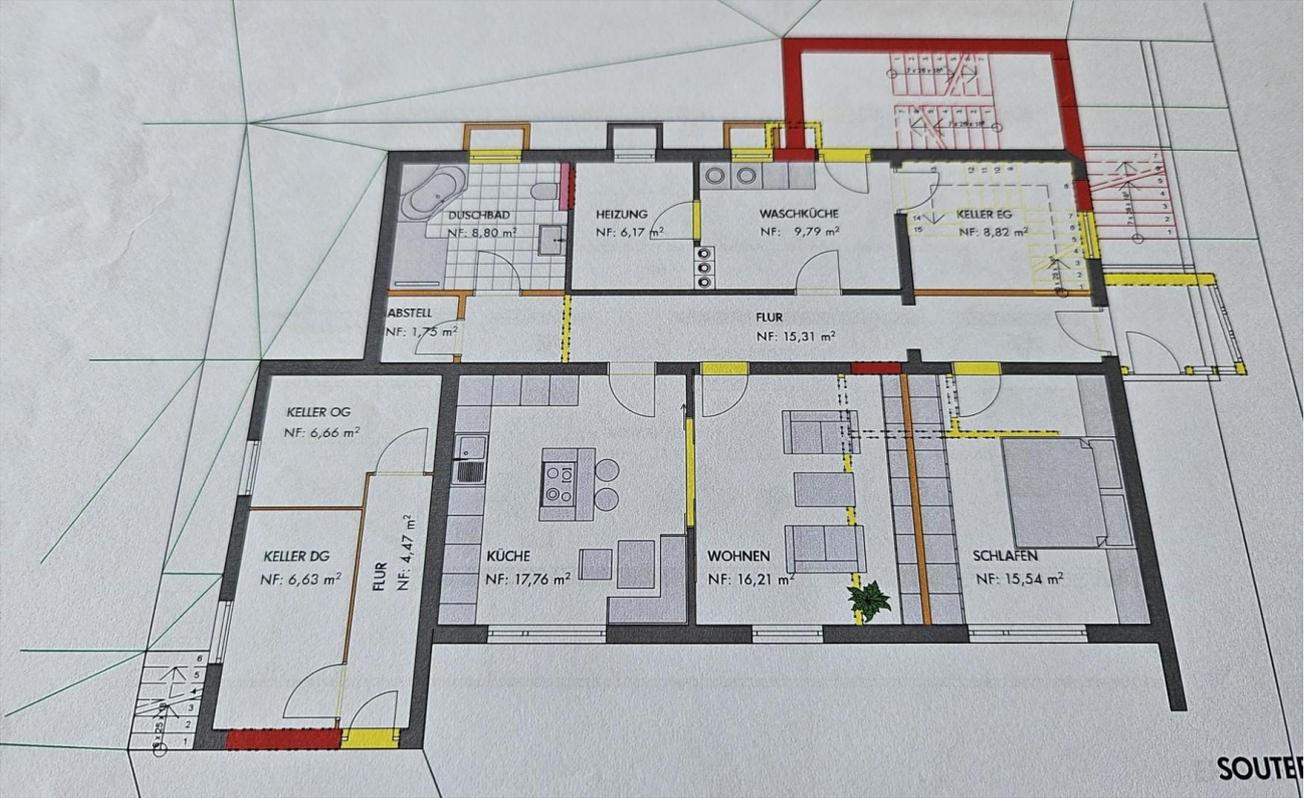
Souterrain Umbauvariante

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Ausbauvariante

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

