

Exposé

Landhaus in Künzell-Engelhelms

**Wundervolles Niedrigenergie-EFH mit ELW/Praxis/Büro
in bester Wohnlage!**



Objekt-Nr. OM-423890

Landhaus

Verkauf: **1.085.000 €**

Ansprechpartner:
Holger Biensack

36093 Künzell-Engelhelms
Hessen
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	707,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	322,00 m²	Garagen	3
Nutzfläche	47,00 m²	Carports	2
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses beeindruckende, freistehende Einfamilienhaus wurde 2006 in Massivbauweise errichtet und bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Wohnambiente, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die integrierte 68 m² große Einliegerwohnung mit 2,5 Zimmern, Einbauküche und Duschbad hat einen separaten Zugang und eignet sich ideal für die Nutzung als Praxisräume oder als separate Wohneinheit für Familie und Gäste.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen und attraktiven Wohngebiet, umgeben von Wiesen mit weidenden Pferden. Öffentliche Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Es besteht eine gute Anbindung an die gute Infrastruktur.

Der sehr schön, im Jahr 2023 größtenteils neu angelegte und gepflegte Garten mit einem hochwertigen, geräumigen Gartenhaus (hier gibt es auch ausreichend Platz für Ihre Gartenmöbel im Winter), Teichanlage und Freisitz mit Pavillon bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und Entspannung.

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Funktionalität. Die ruhige Lage, die hochwertige Ausstattung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien oder als Investition in die Zukunft.

Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

- 36,5 cm Außenmauerwerk aus Porotonziegeln
- Heizung: Erdwärme mit kompletter Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten und im Sommer für angenehme Kühle.
- Kaminofen: Der 5 kW-Design-Kaminofen OSAKA vom österreichischen Kaminhersteller Hase (Baujahr 2023) im Wohnzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre.
- Wintergarten: Genießen Sie lichtdurchflutete Räume im Wohnzimmer mit integriertem Wintergarten.
- Photovoltaikanlage: Die 6,6 kW Photovoltaikanlage ermöglicht Ihnen eine umweltfreundliche und kostensparende Energieversorgung.
- Sicherheit und Komfort: Elektrische Rollläden (etagenweise elektrisch steuerbar) und Fliegenschutzgitter bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.
- Terrasse: Die glasüberdachte Terrasse mit elektrischem Sonnenschutz, Sternenhimmel und Heizstrahler lädt zum Entspannen ein – auch an kühleren Tagen.
- Bodenbeläge: Hochwertiges Ahorn- und Nußbaum-Echtholzparkett, Designbelag Vinyl und Fliesen sorgen für ein elegantes Wohngefühl.
- Moderne Einbauküche mit neuen Elektrogeräten und einer Speisekammer (mit Fenster).
- Das Masterbad ist sehr hochwertig ausgestattet mit Objekten von hansgrohe und Duravit im Philippe Starck-Design (PHARO Badewanne, 2 Starck1-Waschtische mit Unterschrank, WC und einer 2 Personen-Dampfdusche PHARO) und einem Apotheker-Einbauschränk.
- Das Gästebad im Erdgeschoss ist mit Dusche, WC und Urinal ausgestattet.
- Wasseraufbereitung: Eine hansgrohe Wasseraufbereitungsanlage (PONTOS AquaCycle) sorgt für reines Trinkwasser.
- Renovierung: Im Jahr 2023 wurde das gesamte Innengebäude frisch gestrichen, sodass Sie sofort einziehen können.

- **Einliegerwohnung:** Die ca. 68 m² große Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und hat 2 Zimmer, eine voll ausgestattete kleine Einbauküche sowie ein Duschbad. 3 Kfz-Stellplätze gehören zur Wohnung.
- **Garten:** Der sehr schön angelegte und gepflegte Garten mit einem neuen Gartenhaus (BJ 2023), Teichanlage und Freisitz mit Pavillon bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und Entspannung und im Winter für Ihre Gartenmöbel.
- Das Grundstück ist komplett eingezäunt – ideal auch für Hundehalter.
- **Carport:** 6x6 Meter Platz für zwei Pkw im Carport.

Ausstattung

- 36,5 cm Außenmauerwerk aus Porotonziegeln
- **Heizung:** Erdwärme mit kompletter Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten - und im Sommer für angenehme Kühle.
- Das Haus hat einen sehr niedrigen Energieverbrauch von 22,2 kWh und ist in die Energieklasse A+ eingestuft. Die Energieversorgung erfolgt über Erdwärme (3 x 95 m-Bohrungen).
- **Kaminofen:** Der 5 kW-Design-Kaminofen OSAKA vom österreichischen Kaminhersteller Hase (Baujahr 2023) im Wohnzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre.
- **Wohnzimmer mit Erker:** Genießen Sie lichtdurchflutete Räume im Wohnzimmer mit großem Erker.
- **OG:** lichtdurchflutetes Studio im Erkerbereich.
- **Photovoltaikanlage:** Die 6,6 kW Photovoltaikanlage ermöglicht Ihnen eine umweltfreundliche und kostensparende Energieversorgung.
- **Sicherheit und Komfort:** Elektrische Rollläden (etagenweise elektrisch steuerbar) und Fliegenschutzgitter bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.
- **Terrasse:** Die Glas-überdachte Terrasse (ca. 22 m²) mit elektrischem Sonnenschutz, Sternenhimmel und Heizstrahler lädt zum Entspannen ein – auch an kühleren Tagen.
- **Bodenbeläge:** Hochwertiges Ahorn- und Nußbaum-Echtholzparkett, Designbelag Vinyl und Fliesen sorgen für ein elegantes Wohngefühl.
- **Hochwertige LEICHT-Einbauküche** mit neuen Elektrogeräten und einer Speisekammer (mit Fenster).
- **Das Masterbad** ist sehr hochwertig ausgestattet mit Objekten von hansgrohe und Duravit im Philippe Starck-Design (PHARO Badewanne, 2 Starck1-Waschtische mit Unterschrank, WC und einer 2 Personen-Dampfdusche PHARO) und einem Apotheker-Einbauschränk.
- **Das Gästebad** im Erdgeschoss ist mit Dusche, WC und Urinal ausgestattet.
- **Wasseraufbereitung:** Eine hansgrohe Wasseraufbereitungsanlage (PONTOS AquaCycle) sorgt für reines Trinkwasser.
- **Renovierung:** Im Jahr 2023 wurde das gesamte Innengebäude frisch gestrichen, sodass Sie sofort einziehen können.
- **Einliegerwohnung:** Die ca. 68 m² große Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang und hat 2 Zimmer, eine voll ausgestattete kleine Einbauküche sowie ein Duschbad. 3 Kfz-Stellplätze gehören zur Wohnung.
- **Garten:** Der sehr schön angelegte und gepflegte Garten mit einem neuen Gartenhaus (BJ 2023), Teichanlage und Freisitz mit Pavillon bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und Entspannung.
- Das Grundstück ist komplett eingezäunt – ideal auch für Hundehalter.
- **Doppel-Carport** mit Gerätehaus.

- Internet: 250 mbit/s.
- Glasfaser liegt vor dem Haus.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zusammenfassung: Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Funktionalität. Die ruhige Lage, die hochwertige Ausstattung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien oder als Investition in die Zukunft.

Lage

Das Anwesen liegt in Engelhelms, einem der 8 Ortsteile von Künzell, südwestlich der osthessischen Stadt Fulda. Die Nachbarorte sind im Norden Edelfeld, im Nordosten Pilgerzell, im Südwesten Eichenzell und im Westen Bronnzell, einem Stadtteil von Fulda.

Engelhelms hat ca. 2.100 Einwohner und ist ca. 4,8 km von der neuen Mitte Künzells

entfernt. Das Schloss Adolphseck (auch Schloss Fasanerie genannt), einen Kilometer südlich von Engelhelms gelegen, gilt als schönstes hessisches Barockschloss. Hier gibt es jede Menge Veranstaltungen wie Konzerte, Ausstellungen, einen wunderschönen Park, Museum und natürlich auch eine hervorragende Gastronomie.

Künzell ist eine Stadtrandgemeinde von Fulda in Osthessen. Sie ist die größte Gemeinde Hessens ohne Stadtrechte und liegt im Vorland der Rhön. Nach Nordwesten hin geht die Bebauung nahtlos in die Stadt Fulda und die Gemeinde Petersberg über. Der östliche Teil der Gemeinde ist von den Bergen der vorderen Rhön geprägt.

Künzell hat ca. 17.000 Einwohner und ist die zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Fulda. Künzell ist eine ausbaufähige, moderne Gemeinde, die zwei Komponenten miteinander verbindet: ein stadtähnliches Ortsbild, aufgelockert mit großzügigen Grünanlagen und eine dörfliche Idylle in den Ortsteilen wie z. B. Engelhelms. Künzell befindet sich fern von Lärm und der Hektik der Stadt Fulda, doch aber inmitten des wirtschaftlichen und kulturellen Zentrums der Region.

Künzell bietet 9 Kindergärten sowie 2 Kindergärten. Die Rudolf-Steiner-Schule ist eine freie Waldorfschule in Loheland, die als Gesamtschule arbeitet. Auch für die Freizeitgestaltung gibt es ein reichhaltiges Angebot an Wanderungen, Radtouren und sonstigen Sportaktivitäten.

Künzell liegt an der Ausfahrt 92 Fulda-Mitte der Autobahn A7 Würzburg-Kassel und der Ausfahrt Fulda-Künzeler Straße der Bundesstraße B27, über die auch die Ausfahrt Fulda-Süd der Autobahn A66 Frankfurt-Fulda erreichbar ist.

Der ICE-Bahnhof Fulda, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkte zwischen Frankfurt am Main, Kassel, Erfurt und Würzburg, ist wenige Kilometer entfernt und mit dem Auto und Bussen des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	22,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Designer-Kaminofen



Wintergartenbereich mit Erker

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Terrassentür



Blick auf die Terrasse

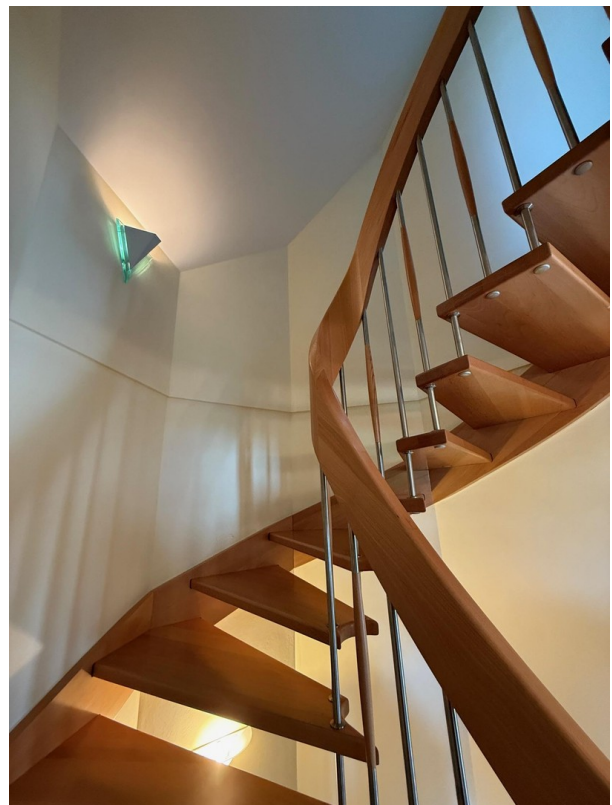
Exposé - Galerie



Gästezimmer im EG



Gästebad mit Dusche in EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer mit Ankleide

Exposé - Galerie



Masterbad



Philippe Starck-Design

Exposé - Galerie



PHARO Badewanne



PHARO-Schild



PHARO 2 Personen-Dampfdusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im Spitzboden



Einliegerwohnung Eingang

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Dielenbereich ELW

Exposé - Galerie



Einbauküche ELW



Einbauküche ELW

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich ELW



Flur ELW

Exposé - Galerie



Straßen-Ansicht



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon in Garten



Blick in Garten mit Gartenhaus

Exposé - Galerie



Blick auf den Teich



Blick in die Landschaft

Exposé - Galerie



Blick in die Landschaft



Blick auf die Terrasse

Exposé - Galerie



Blick von Terrasse



Freisitz mit Gartenpavillon

Exposé - Galerie



Ansicht von Straße



Drohnenaufnahme

Exposé - Galerie

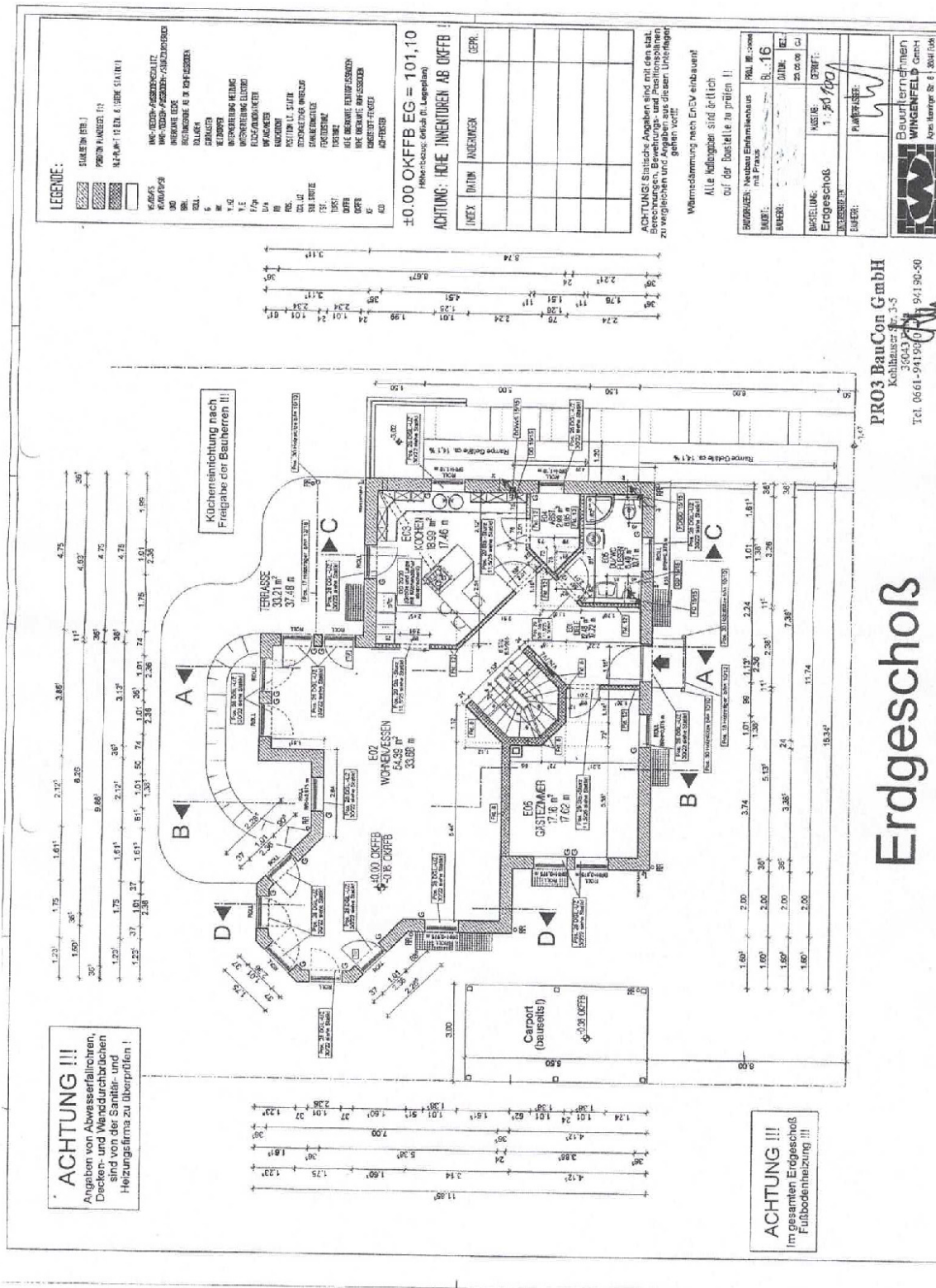


Drohnenaufnahme

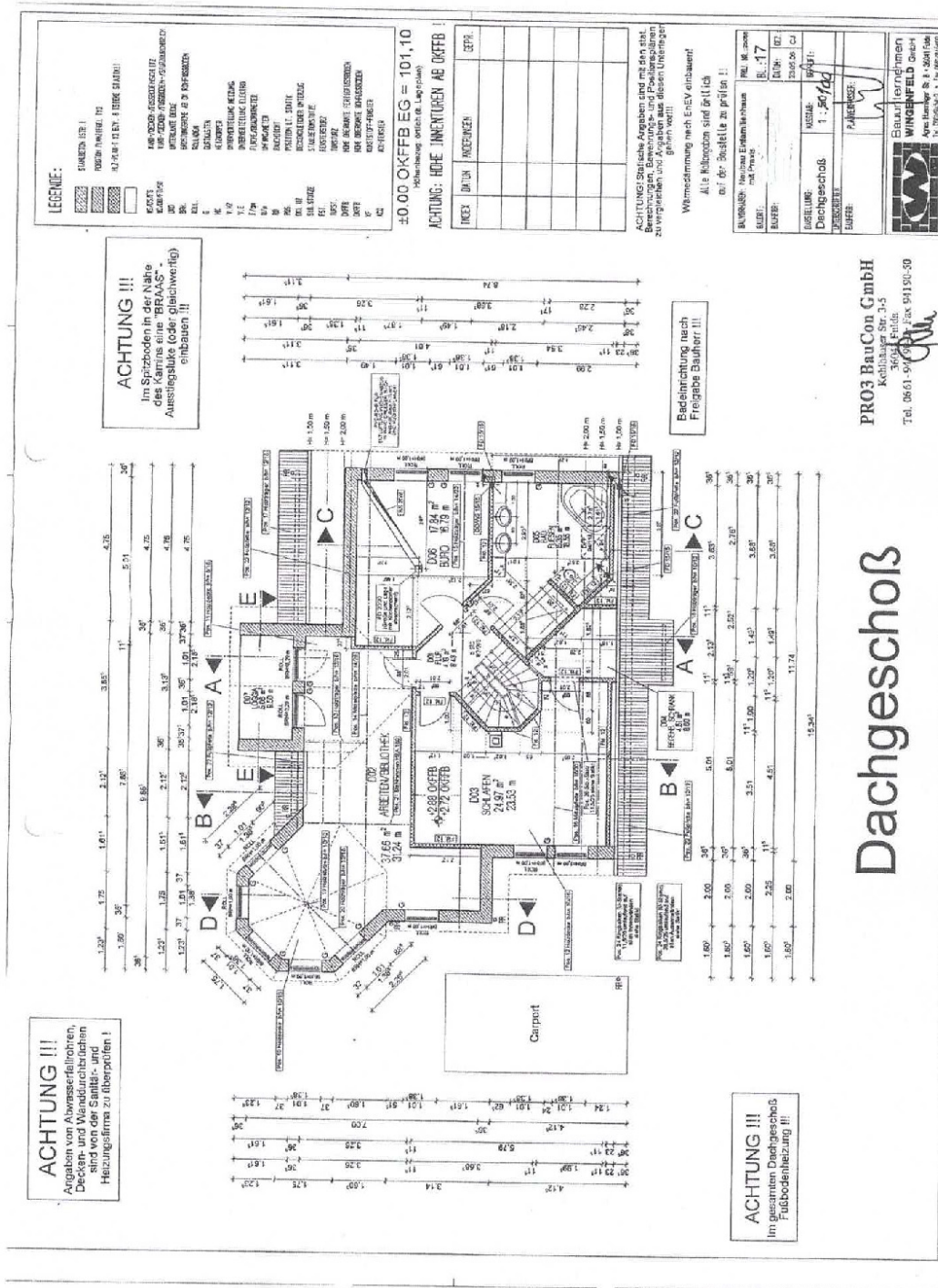


Drohnenaufnahme

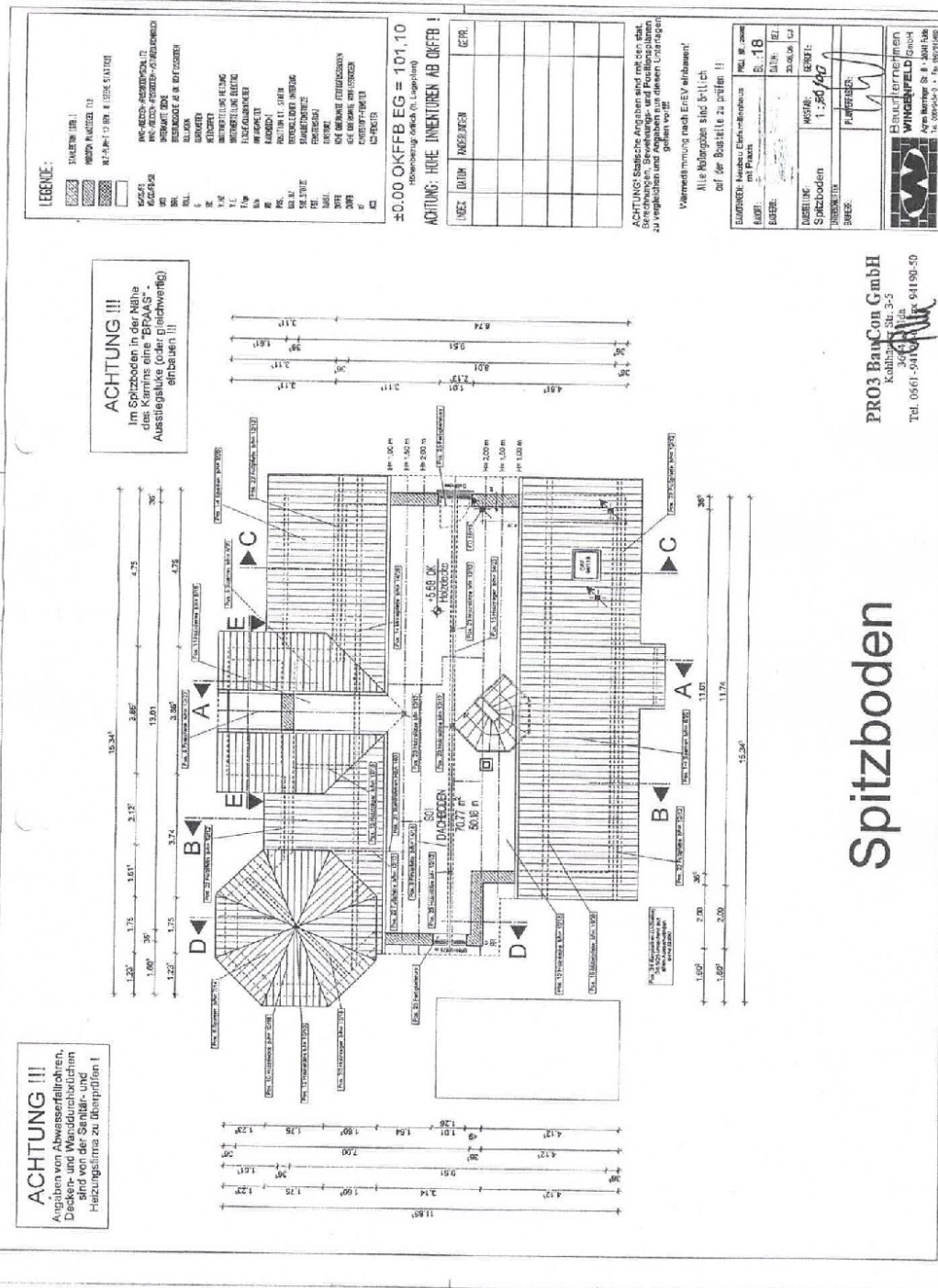
Exposé - Grundrisse



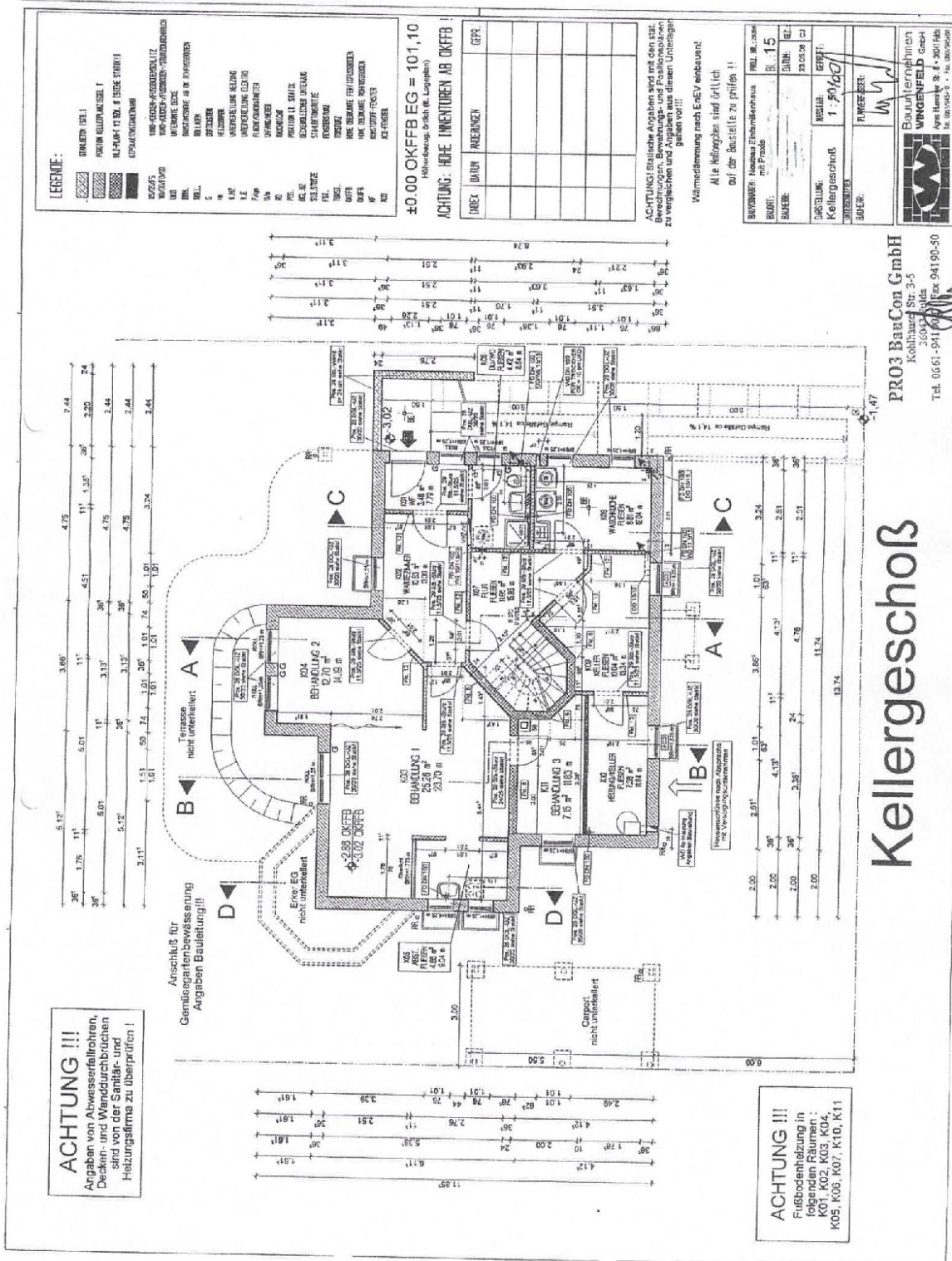
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



This architectural floor plan shows a building with a gabled roof. The plan includes the following details and dimensions:

- Rooms and Levels:**
 - DG (Dachgeschoss):** Roof level is +5.58. Includes a staircase (Pos. 24) and a window (Pos. 24).
 - EG (Erdgeschoss):** Ground level is ±0.00. Includes a staircase (Pos. 24) and a window (Pos. 24).
 - KG (Keller):** Basement level is -2.86 to -3.02. Includes a staircase (Pos. 24) and a window (Pos. 24).
- Structural Details and Dimensions:**
 - Roof:** Gabled roof with a height of +8.87. Roof pitch is 1:12.5. Ridge line is at Pos. 21 (Höhepunkte b/w= 17/12).
 - Walls:** Pos. 15 (Höhepunkte b/w= 14/22), Pos. 12 (Höhepunkte b/w= 10/16), Pos. 16 (Höhepunkte b/w= 16/30).
 - Floors:** Pos. 14 (Höhepunkte b/w= 14/22), Pos. 13 (Höhepunkte b/w= 10/16), Pos. 11 (Höhepunkte b/w= 16/30).
 - Stairs:** Pos. 24 (Höhepunkte b/w= 10/16), Pos. 24 (Höhepunkte b/w= 10/16), Pos. 24 (Höhepunkte b/w= 10/16).
 - Windows:** Pos. 24 (Höhepunkte b/w= 10/16), Pos. 24 (Höhepunkte b/w= 10/16), Pos. 24 (Höhepunkte b/w= 10/16).
 - Other:** Pos. 26 (Höhepunkte b/w= 10/16), Pos. 26 (Höhepunkte b/w= 10/16), Pos. 26 (Höhepunkte b/w= 10/16).

DACHNEIGUNG 5°

KNIESTOCK H = 75 cm

DACHKONSTRUKTION NACH

ANGABE STATISCHE BERECHNUNG!

Dacheindeckung : schieferfarbig oder ziegelrot

Schnitt A - A

Fulda 30/5/96

Baunternehmen
WINGENFELD GmbH
Agnes-Huenniger-Strasse 8
36041 Fulda
Tel 0661 / 94 54-0 - Fax 94 54 - 69

PRO3 BauGmbH
Kohlhauser Str. 1
36043 Fulda

Exposé - Anhänge

1. Energieverbrauch

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

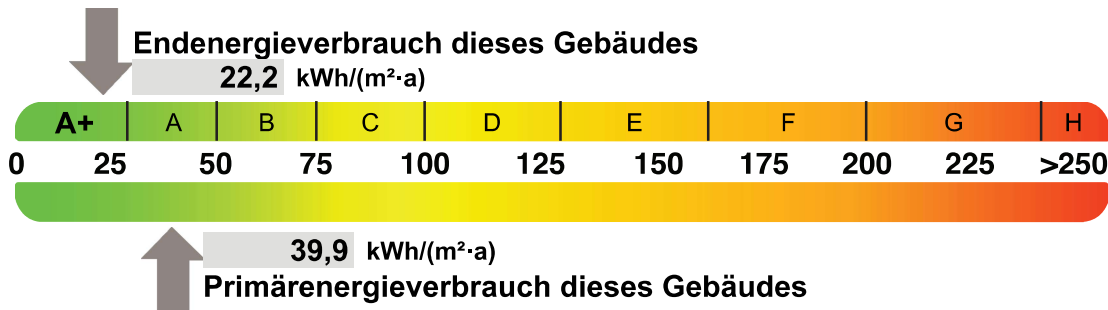
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2025-005781075

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,42 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

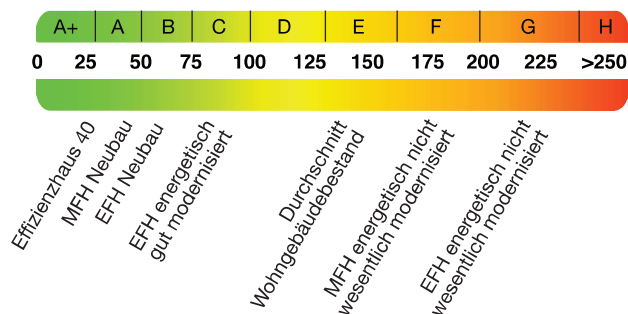
22,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Strom netzbezogen	1,8	7.420	1.335	6.084	0,98
01.01.2022	31.12.2022	Strom netzbezogen	1,8	7.083	1.274	5.808	1,12
01.01.2023	31.12.2023	Strom netzbezogen	1,8	7.359	1.324	6.034	1,14
01.01.2024	31.12.2024	Strom netzbezogen	1,8	7.784	1.401	6.382	1,15

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus