

Künzelsau / Gaisbach

# Gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Parkettboden

Objektnummer: 25256256



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25256256	Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1986		

Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	131.97 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.02.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

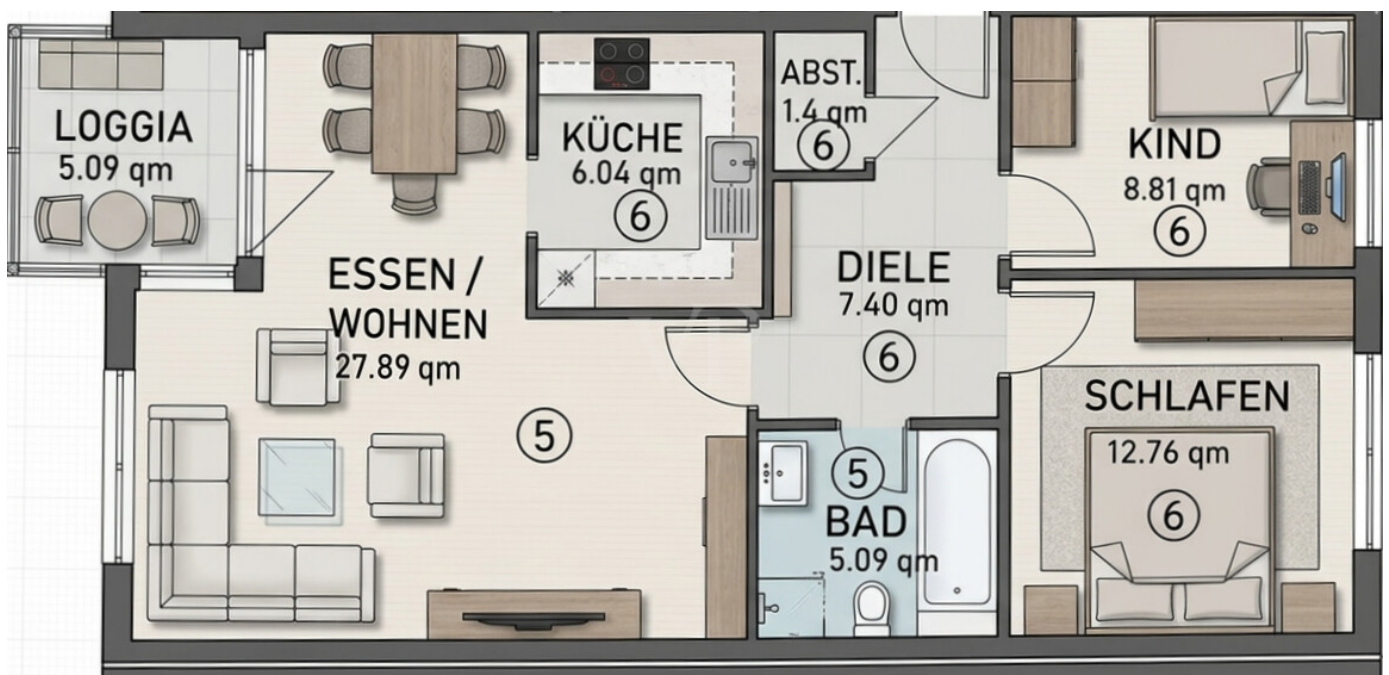
Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## Ein erster Eindruck

**Willkommen in Gaisbach!**

**Diese Wohnung im 2. Obergeschoss befindet sich in einem gepflegten Zustand. Beim Betreten empfängt Sie eine helle, großzügig geschnittene Diele, die ein angenehmes Gefühl von Weite vermittelt.**

**Das offene Raumkonzept sorgt für eine einladende Atmosphäre und bietet zugleich ausreichend Platz für eine Garderobe.**

**Auf der rechten Seite des Flures befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien bietet.**

**Der Wohn- und Essbereich punktet durch seine hohe Deckenhöhe und eine offene, lichtdurchflutete Fensterfront, die viel Tageslicht in den Raum lässt.**

**Mit ca. 29 m<sup>2</sup> bietet er ausreichend Platz für gemütliches Wohnen und geselliges Beisammensein.**

**Ein schöner, gepflegter Parkettboden verleiht der Wohnung ein harmonisches Ambiente und ist in allen Räumen verlegt.**

**Über einen kleinen Balkon gelangt man ins Freie – ideal für kurze Pausen oder frische Luft. Praktische Steckdosen an mehreren Stellen und zwei Nachtspeicheröfen sorgen für Komfort; der Schwedenofen könnte bei Bedarf erneuert werden.**

**Die Fenster bestehen aus zweifach verglastem Kunststoff (Baujahr ca. 2007) mit einer Holzoptik-Folierung und sind in der gesamten Wohnung mit Rollläden ausgestattet.**

**Über eine teilweise verglaste Trennscheibe ist der Wohnbereich offen mit der Küche verbunden, was ein luftiges und zusammenhängendes Raumgefühl schafft.**

**Das ca. 2016 modernisierte Badezimmer präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.**

**Der elegante schwarze Fliesenboden verleiht dem Raum eine moderne und stilvolle Note. Ausgestattet ist das Bad mit einer Dusche, einem Handtuchheizkörper und einem Wasserboiler.**

**Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden, und eine integrierte Lüftungsanlage sorgt für eine angenehme Luftzirkulation.**

**Die Einbauküche ist voll ausgestattet, etwa 6 m<sup>2</sup> groß und befindet sich in einem gepflegten Zustand, sodass sie sofort einsatzbereit ist.**

**Die Küche verfügt über einen Herd, einen Abzug, eine Spülmaschine sowie einen Kühl- und Gefrierschrank.**

**Zahlreiche Schubladen und Geräteschränke bieten viel Stauraum für Küchenutensilien und Vorräte.**

**Das Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer bereitgestellt.  
Besonders praktisch ist die direkte, Verbindung zum Essbereich, die ein harmonisches  
Miteinander von Kochen und Wohnen ermöglicht.**

**Das Kinderzimmer/Büro auf der linken Seite des Flures bietet etwa 9 m<sup>2</sup> Wohnfläche.  
Die funktionale Raumaufteilung macht das Zimmer vielseitig nutzbar – ideal als  
Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum.**

**Das Schlafzimmer verfügt über etwa 13 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist optimal für ein Doppelbett  
ausgelegt.**

**Praktisch angeordnete Steckdosen auf beiden Seiten sowie ein zentraler Lichtschalter  
ermöglichen eine flexible Einrichtung.**

**Der Raum vermittelt eine ruhige und behagliche Atmosphäre und eignet sich perfekt für  
erholsame Nächte.**

**Zur Wohnung gehören praktische Nebenräume, die den Alltag erleichtern: Ein Kellerabteil,  
bietet zusätzlichen Stauraum.**

**Auf dem Dachboden stehen weitere Flächen zur Unterstellung von Gegenständen zur  
Verfügung.**

**Zudem haben die Bewohner Zugang zu einem Fahrradraum sowie zu einem Wäscheraum,  
was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.**

**Abgerundet wird das Angebot durch einen gemeinschaftlich genutzten Garten.**

**Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit  
gerne.**

**Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall**

**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr: 1986
- 6 Parteienhaus
- 2-Obergeschoss
- Stromleitungen 3-adrig
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Badsanierung: ca. 2016
- Einbauküche
- Parkettboden
- Schwedenofen
- Nachtspeicheröfen

Die Wohnung wird mit ca. 70m<sup>2</sup> angegeben, dort befindet sich:

- Küche mit Einbaugeräten
- Loggia (Balkon)
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Diele
- Bad

Zudem:

- Kellerabteil mit Steckdose
- Fahrradraum
- Wäscheraum
- Stellplätze
- Dachboden

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## **Alles zum Standort**

**Künzelsau selbst liegt im Herzen des Hohenlohekreises, einer wirtschaftsstarke Region im Nordosten von Baden-Württemberg. Die Landeshauptstadt Stuttgart erreicht man in rund einer Stunde Fahrzeit, Heilbronn in etwa 40 Minuten.**

**Baden-Württemberg zählt zu den führenden Bundesländern Deutschlands, bekannt für seine starke Wirtschaft, seine hohe Lebensqualität und seine reizvollen Landschaften zwischen Schwarzwald, Schwäbischer Alb und dem Hohenloher Land.**

**Der Künzelsauer Teilort Gaisbach bietet in diesem Umfeld eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit viel Grün und gepflegter Nachbarschaft.**

**Geprägt von Einfamilienhäusern und gewachsenen Wohngebieten entsteht hier ein angenehmes, naturnahes Wohngefühl.**

**Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten und Grundschule sind direkt vor Ort vorhanden.**

**Über die nahe Bundesstraße 19 besteht zudem eine sehr gute Verkehrsanbindung sowohl in die Kernstadt Künzelsau als auch zu den umliegenden Städten und Gemeinden.**

**Damit vereint dieser Standort die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit kurzen Wegen und der Anbindung an eine der attraktivsten und zukunftsstärksten Regionen Deutschlands.**

**Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.**

**Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall**

**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christopher Borstelmann**

---

**Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall**

**Tel.: +49 791 - 95 61 68 90**

**E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**