

**Künzelsau**

# TOP vermietetes Wohn- & Geschäftshaus und Baugrundstück in zentraler Lage von Künzelsau

**Objektnummer: 25256248**



**KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.620 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau**

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

Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25256248	Kaufpreis	1.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 320 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Walmdach		
Zimmer	12		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2012
Baujahr	1888	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	90.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

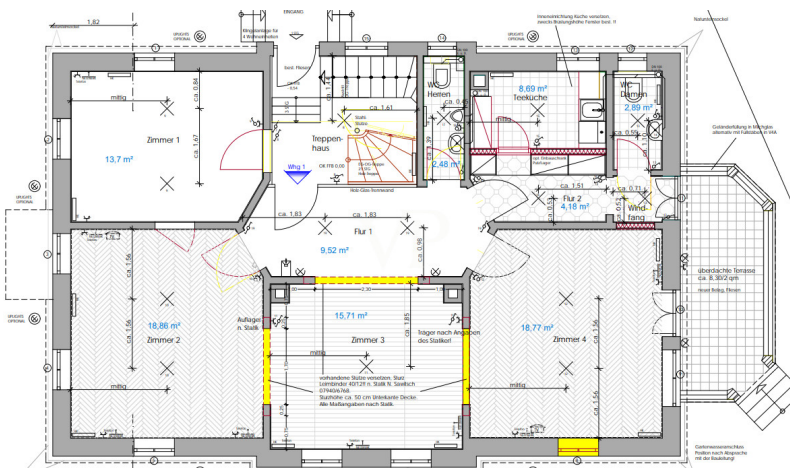
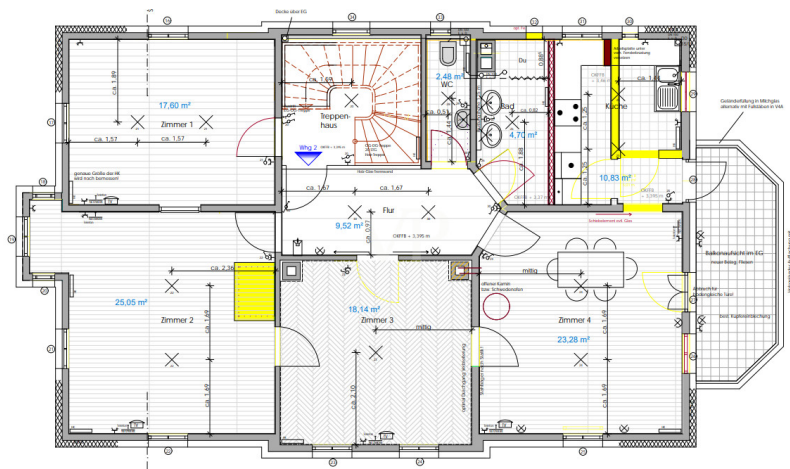
## Die Immobilie

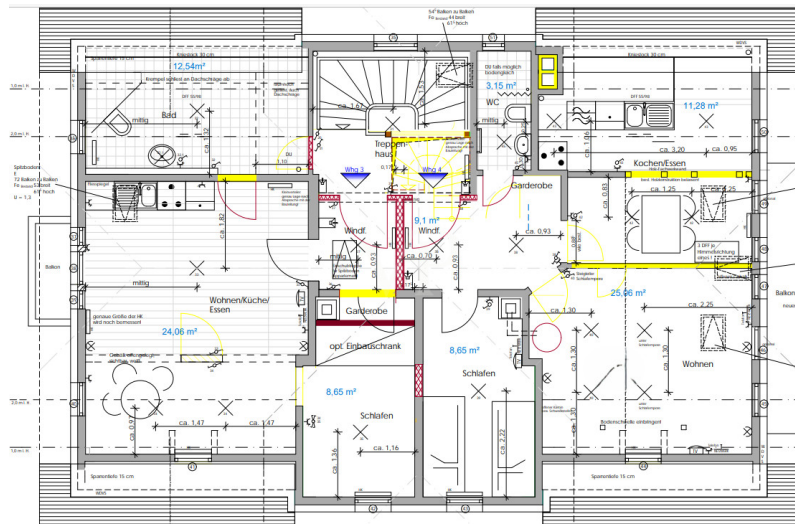




Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht masstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau**

## Ein erster Eindruck

Inmitten der zentralen Innenstadtlage von Künzelsau präsentiert sich dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus als renditestarke Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Das Gebäude wurde im Jahr 2012 umfassend kernsaniert und befindet sich seither in einem äußerst gepflegten und modernen Zustand.

Die Kombination aus attraktiver Lage, solider Mieterstruktur und hochwertiger Ausstattung macht diese Immobilie besonders interessant für Investoren mit Weitblick.

Folgende Mieteinnahmen und Daten im Überblick:

Gewerbe: EUR 2.340 / Monat = EUR 28.080 / Jahr

Wohnen 1: EUR 850 / Monat = EUR 10.200 / Jahr

Wohnen 2: EUR 450 / Monat = EUR 5.400 / Jahr

Wohnen 3: EUR 200 / Monat = EUR 2.400 / Jahr

Gesamt: EUR 46.080 / Jahr

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.620 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Objekt über mehrere Ebenen mit insgesamt ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit, welche aktuell von einem Hauptmieter und einem Untermieter vollständig genutzt wird.

Die Einheit besteht aus insgesamt vier Räumen, zwei separaten WC-Anlagen, einer kleinen Teeküche sowie einem rückseitigen Balkon – ideal für eine langfristige und stabile gewerbliche Nutzung.

Das erste Obergeschoss beherbergt eine großzügige Wohneinheit mit vier Zimmern, einer Küche mit funktioneller Einbauküche, einem modernen Badezimmer mit Dusche, einem separaten WC sowie einem großen Balkon, der zusätzlichen

Wohnkomfort bietet.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei moderne, lichtdurchflutete Wohnungen, wovon eine Einheit im Maisonette-Stil gestaltet wurde und der Wohnung auf der zweiten Ebene weitere Nutzfläche bietet, sowie eine architektonische Note verleiht. Beide Wohneinheiten verfügen über einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Alle Parteien sind über ein zentrales Treppenhaus bequem erreichbar.

Das Kellergeschoss überzeugt mit einem beeindruckenden Gewölbekeller, zwei abgeschlossenen Kellerabteilen, ein kleiner Tiefkeller, einer Sauna, Duschen, sowie einem gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Technikraum.

Im Rahmen der Kernsanierung wurden sämtliche baulichen und technischen Elemente auf einen modernen Stand gebracht: Die Fassade erhielt einen Vollwärmeschutz, alle Fenster wurden durch hochwertige, dreifachverglaste Modelle ersetzt.

Im Inneren wurden sämtliche Leitungen (Strom und Wasser), Wände, Decken erneuert und Bodenbeläge aufgearbeitet.

Auch die Heizungsanlage wurde komplett ausgetauscht und sorgt für eine zeitgemäße Energieeffizienz.

Ein weiterer, äußerst interessanter Aspekt ist das vorhandene große Baufenster auf dem Grundstück, das eine zusätzliche Bebauung ermöglicht – ideal für zukünftige Erweiterungen oder Neubauprojekte.

Nähere Informationen hierzu können im persönlichen Gespräch bereitgestellt werden.

Die Immobilie ist vollständig und sehr gut vermietet – ein sofortiger Einstieg in ein laufendes, ertragreiches Investment ist somit problemlos möglich.

**Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau**

## Ausstattung und Details

Eckdaten auf einen Blick:

Künzelsau (zentrale Lage)

Grundstücksgröße: ca. 1.620 m<sup>2</sup>

Einheiten:

Erdgeschoss ca. 111,6 m<sup>2</sup>: Gewerbeeinheit

Obergeschoss ca. 103,4 m<sup>2</sup>: 4-Zimmer-Wohnung

Dachgeschoss ca. 57,2 m<sup>2</sup> / 48 m<sup>2</sup>: Je 2-Zimmer-Wohnungen

Bauzustand: Kernsanierung im Jahr 2012

Vermietung: Sehr gut vermietet

Potenzial: Weitere Bebauung möglich (großes Baufenster)

Sanierungsmaßnahmen (2012):

- Außenfassade mit hochwertigem Vollwärmeschutz
- Kompletter Austausch der Fenster (Dreifachverglasung)
- Erneuerung sämtlicher Leitungen (Wasser & Strom)
- Neue Heizungsanlage
- Innenwände & Decken modernisiert, Bodenbeläge aufgearbeitet

Dieses Wohn- und Geschäftshaus kombiniert attraktive Renditechancen, beste Lage, zukunftsorientierte Bauqualität und Entwicklungspotenzial – eine seltene Gelegenheit für Investoren mit Weitblick.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen, Grundrisse oder einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich nahe des Stadtzentrums im westlichen Teil von Künzelsau, einer charmanten Kreisstadt im Hohenlohekreis, Baden-Württemberg.

In einer ruhigen Anliegerstraße und doch zentral gelegen befinden sich alle Annehmlichkeiten in unmittelbarer Umgebung:

Die Bushaltestelle ist ca. 50 m entfernt, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, ein Drogeriemarkt und Gesundheitszentrum befinden sich fußläufig erreichbar im Stadtzentrum.

Ideale Voraussetzungen für das Erreichen der umliegenden süddeutschen Metropolen bietet die Nähe zu Schwäbisch Hall, Heilbronn, Würzburg, Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt, welche über die umliegende Autobahn A6 zu erreichen sind.

Das reizvolle Städtchen Künzelsau bietet mit seinen zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Freizeitangeboten einen attraktiven Standort zum Wohnen und Wohlfühlen.

Durch zahlreiche ortsansässige Firmen und Weltmarktführer (z. B. Fa. Würth) in und um Künzelsau gelegen, wird ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit sehr guter Arbeitsmarktlage geboten.

Besondere Bildungschancen gewährleistet für Ihren Nachwuchs die freie Schule Anne - Sophie von der Kita bis hin zum Abitur, sowie die Ortsansässige Hochschule.

**Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 90.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25256248 - 74653 Künzelsau**

## 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)