

Künzelsau

# Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung im seniorengerechten Wohnkonzept am Gesundheitscampus

*Objektnummer: 25256270*



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

**MIETPREIS: 1.260 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25256270 - 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: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25256270	Mietpreis	1.260 EUR
Wohnfläche	ca. 72,24 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	200 EUR
Zimmer	2	Wohnung	Terrassen
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2025	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 60 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Wärmelieferung	Endenergiebedarf	68.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.12.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



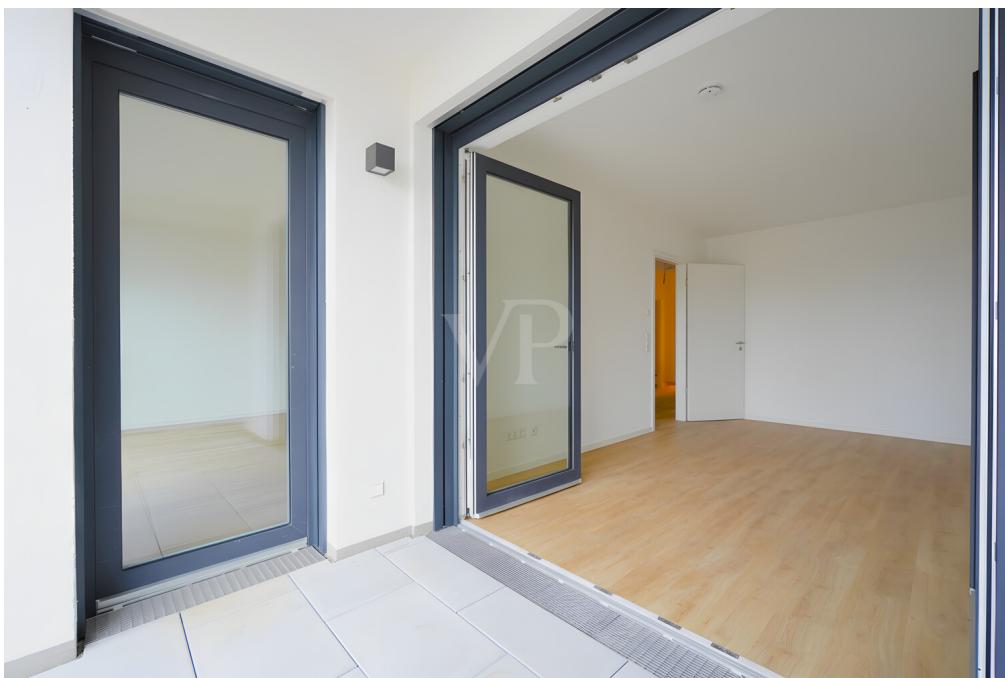
Objektnummer: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



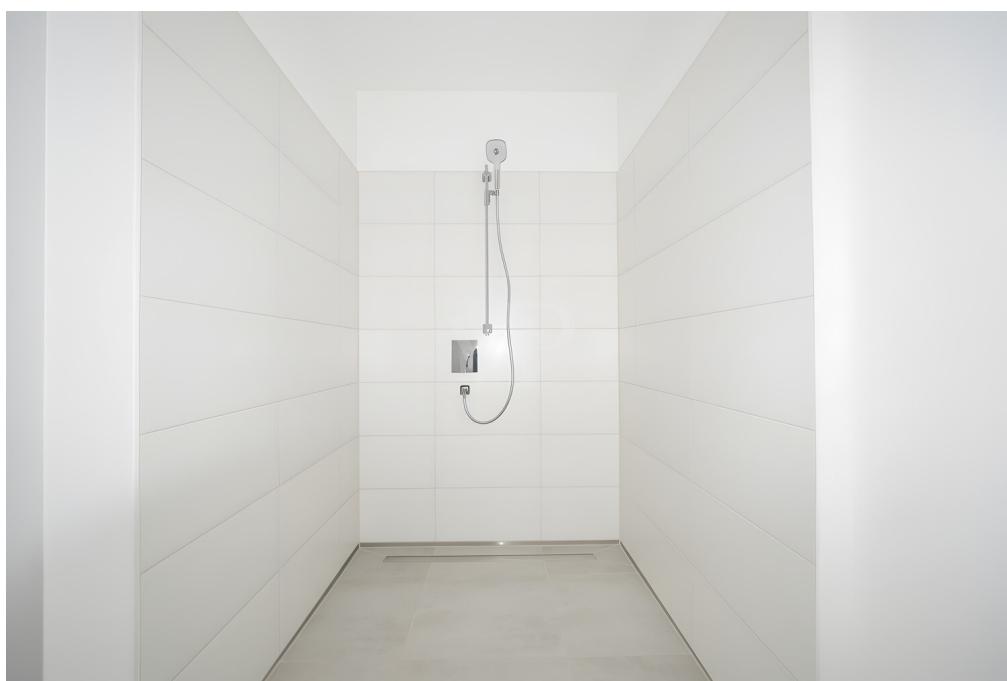
Objektnummer: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 25256270 - 74653 Künzelsau**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Künzelsau,

diese hochwertige, barrierefreie Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss der modernen Wohnanlage Schloss Stetten und ist Teil des seniorengerechten Service-Wohnens am Gesundheitscampus.

Das Wohnkonzept richtet sich an Menschen ab 55 Jahren, die selbstständig leben möchten und gleichzeitig Wert auf Sicherheit, Komfort und ein vielfältiges Gesundheitsangebot legen.

Die Wohnung ist stufenlos, direkt per Aufzug erreichbar.

Der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 40 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung.

Große, bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, angenehme Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse, die zum Entspannen einlädt. Die neue, voll ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und steht zum Einzugstermin vollständig eingebaut und sofort zur Nutzung bereit. Ein hochwertiger Vinyl-Designbelag in Holzoptik mit weißen Sockelleisten unterstreicht das moderne und zugleich wohnliche Ambiente.

Für zusätzliche Sicherheit ist eine Freisprechstation mit einfacher Bedienung installiert.

Das Schlafzimmer mit ca. 14,22 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett und weitere Möbel.

Auch hier wurde der Vinyl-Designbelag in Holzoptik verlegt.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Terrassenzugang über eine doppelt zu öffnende Terrassentür, die für viel Licht und ein offenes Raumgefühl sorgt.

Das Badezimmer ist hell, modern und altersgerecht gestaltet.

Es verfügt über hellgraue Bodenfliesen, eine bodengleiche Dusche sowie ein Wand-WC und bietet damit höchsten Komfort und Sicherheit im Alltag.

Ein Kellerraum, ein Fahrradabstellplatz und ein Tiefgaragenstellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

Zur weiteren Ausstattung der Wohnung zählen eine Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, 3-fach verglaste Fenster, eine Solaranlage sowie ein nachhaltiges Fernwärmennetz.

Die Haltung von Haustieren ist in der Wohnung gestattet.

Ein besonderes Plus ist das umfangreiche Service- und Gesundheitsangebot:  
Zudem besteht eine direkte Anbindung an zahlreiche Präventions- und Therapieangebote.

Diese Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables, sicheres und selbst bestimmtes Wohnen im Alter, in ruhiger Lage, mit hoher Wohnqualität und einem außergewöhnlichen Serviceangebot.

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.

Objektnummer: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 2025
- Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Bezugsfrei: Erstbezug
- Barrierefrei
- Aufzug
- Kellerabteil
- Solaranlage
- Südterrasse
- Freisprechstation
- Fahrradabstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz
- Bodengleiche Dusche
- Elektrische Rollläden
- Vinyl-Designbelag in Holzoptik

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.

Objektnummer: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Alles zum Standort

Der Gesundheitscampus Schloss Stetten vereint medizinische Versorgung, Prävention, Therapie und Wohlbefinden an einem zentralen Standort in naturnaher Umgebung. Ziel des ganzheitlichen Konzepts ist es, Menschen mit dem Mindestalter von 55 Jahren eine umfassende, wohnortnahe Gesundheitsversorgung zu bieten und dabei Selbstständigkeit, Lebensqualität und Sicherheit zu fördern.

Am Campus stehen zahlreiche medizinische und therapeutische Angebote zur Verfügung, darunter allgemeinmedizinische und fachärztliche Versorgung, Physiotherapie, Ergotherapie, Schmerztherapie sowie ergänzende Leistungen wie Ernährungsberatung, Entspannungs- und Bewegungsangebote. Präventive Gesundheitschecks und individuell abgestimmte Programme unterstützen eine nachhaltige Gesundheitsvorsorge.

Ergänzt wird das medizinische Angebot durch eine angenehme Wohlfühl- und Aufenthaltsqualität.

Gemeinschaftsbereiche wie die VITARa Lounge laden zum Verweilen und Austauschen ein, während zusätzliche Serviceleistungen den Alltag erleichtern. Die enge Verzahnung mit modernen, barrierefreien Wohn- und Servicekonzepten ermöglicht kurze Wege zu Therapien und medizinischer Betreuung und schafft ein Umfeld, das sowohl Ruhe als auch Aktivität bietet.

Der Gesundheitscampus Schloss Stetten steht damit für ein zukunftsorientiertes Gesundheits- und Lebenskonzept, das medizinische Kompetenz, persönliche Betreuung und eine hohe Aufenthaltsqualität in besonderer Lage miteinander verbindet.

Service-Paket kosten (monatlich, zusätzlich zu Miete und Nebenkosten):

Für das seniorengerechte Service-Wohnen fällt eine monatliche Servicepauschale in Höhe von 390,— Euro an.

Bei Nutzung durch eine zweite Person erhöht sich die Servicepauschale um 150,— Euro pro Monat.

Die Servicepauschale umfasst unter anderem die 24-Stunden-Notrufbereitschaft sowie den Zugang zu den vielfältigen Service-, Präventions- und Gesundheitsangeboten des Gesundheitscampus.

- 24-Stunden-Notrufbereitschaft: Installation über die Telefonanlage in der Wohnung
- Concierge-Service in der VITARa-Lounge (Montag - Freitag von 09.00 - 16.00 Uhr)

- Mitnutzung von Therapie- und Gesundheitsbad inklusive Fitnessbereich und Sauna
- Postservice bei Abwesenheit: Annahme von Sendungen sowie Abgabe von Briefen und kleineren Paketen
- Organisation von Informationsveranstaltungen & Ausflügen in und außerhalb der Wohnanlage,  
sowie saisonale Veranstaltungen
- Beschaffung von Medikamenten & Hilfsmitteln
- Aufenthalt in der VITARa-Lounge mit kostenfreiem WLAN in den öffentlichen Bereichen
- Anschluss an den Gesundheitscampus & Besondere Angebote
- Vermittlung haustechnischer Service
- Vermittlung eines ambulanten Pflegedienstes
- Bevorzugte Aufnahme in die Pflegestation Schloss Stetten
- Einkaufsmöglichkeiten durch einen 24/7 Einkaufsmarkt auf dem Gelände

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**Objektnummer: 25256270 - 74653 Künzelsau**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Wärmelieferung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 25256270 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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