

Künzelsau

# Attraktives Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26256273



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

**KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.003 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26256273 - 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: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26256273	Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnfläche	ca. 203 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1976	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	182.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Die Immobilie



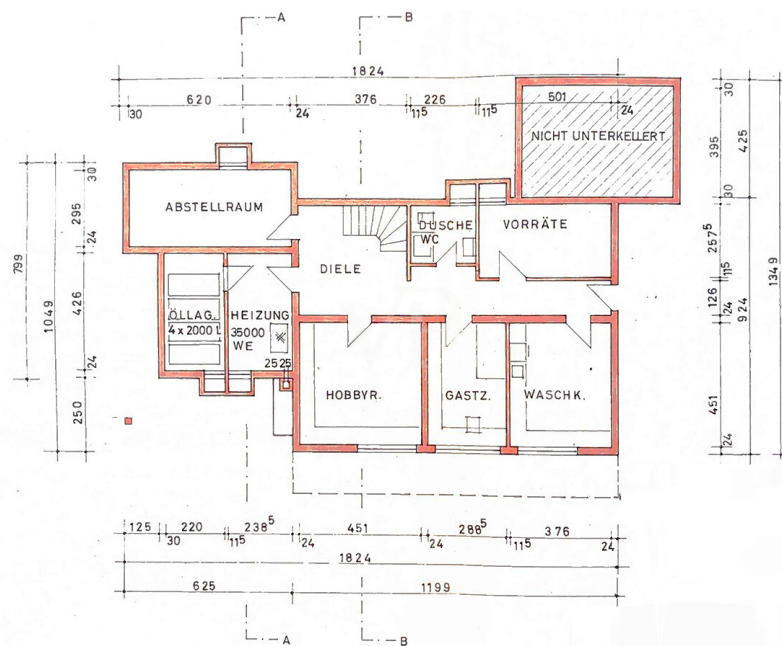
Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

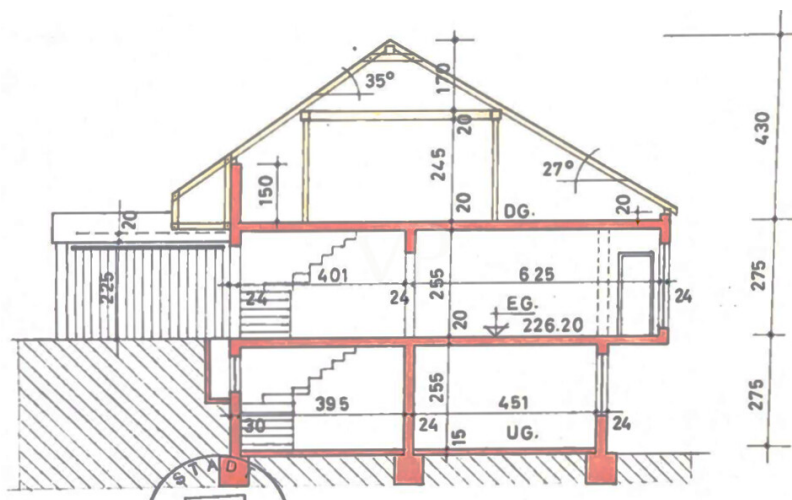
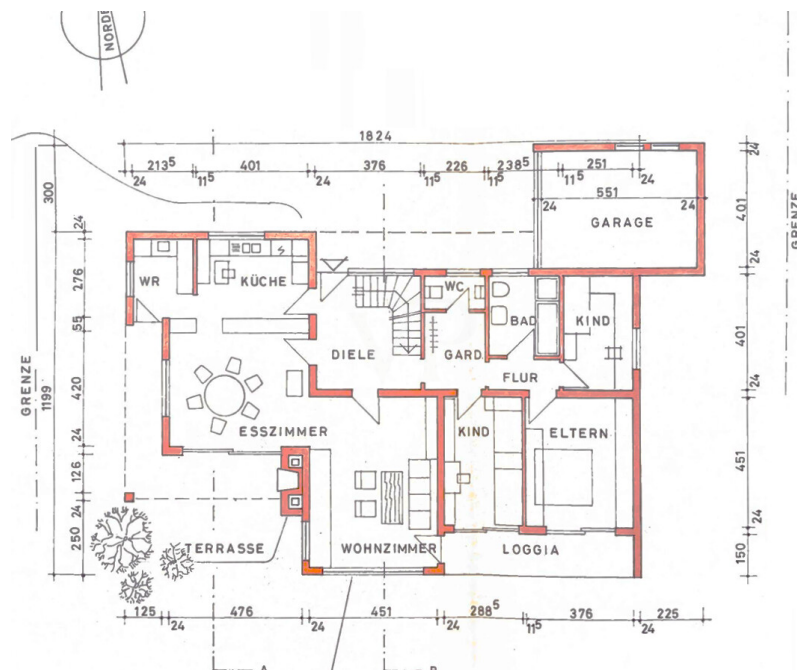
## Die Immobilie



Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau

## Grundrisse





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

**Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in attraktiver Südausrichtung, erbaut im Jahr 1976, überzeugt durch seine großzügige Grundstücksfläche von ca. 1.003 m<sup>2</sup> sowie eine Wohnfläche von rund 203 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Mehrgenerationenkonzepte.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und zugleich gewachsenen Wohnlage und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Der separate Zugang zum Paterré-Bereich des Hauses, bietet zudem eine universelle Nutzung. (Zum Beispiel als Einliegerwohnung)

Bereits beim Betreten des Hauses wird die durchdachte und funktionale Raumaufteilung deutlich. Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt der Immobilie und besticht durch einen lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den eingewachsenen Garten, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine praktische Verbindung zur separaten Waschküche.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sorgt für Komfort im Alltag.

Zudem befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer, die beide über einen direkten Zugang zum Balkon verfügen, sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Im Untergeschoss bzw. Paterré-Bereich eröffnet sich zusätzliches Potenzial: Hier besteht die Möglichkeit zur Nutzung als Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang.

Diese Einheit umfasst drei großzügige Zimmer, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer eignen, sowie ein eigenes Badezimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen unterkellerten Bereich mit einem Lagerraum bzw. einer Werkstatt, einem Heizraum sowie weiteren großzügigen Stellflächen.

Ein besonderes Highlight ist das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, in dem teilweise bereits Leitungen vorhanden sind und somit zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage, eine separate Hofeinfahrt sowie die insgesamt großzügigen Nutz- und Abstellflächen.

Dieses Haus vereint solides Wohnen mit Entwicklungsmöglichkeiten in begehrter Lage und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Raum, Flexibilität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

**Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau**

## Ausstattung und Details

Hier die Details zum Anwesen in der Aufzählung:

- Freistehendes Einfamilienhaus in Südausrichtung
- Ca. 1.003 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 203 m<sup>2</sup> gesamte Wohnfläche
- Attraktive zentrale Wohnlage
- Potenzielle Einliegerwohnung
- Gepflegter Gesamtzustand
- Gute Raumaufteilung
- Beide Schlafzimmer EG mit Balkonzugang
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (Leitungen z.T. vorhanden)
- Großzügige Stellflächen im Kellerbereich
- Einzelgarage
- Eingewachsener Garten
- Separate Hofeinfahrt

... und Vieles mehr

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der charmanten und gewachsenen Kreisstadt Künzelsau im Hohenlohekreis, Baden-Württemberg.

Trotz der ruhigen Lage sind wichtige Einrichtungen und Versorgungspunkte in komfortabler Reichweite vorhanden.

In fußläufiger bzw. kurzer Fahrtentfernung befinden sich Lebensmittelmärkte, Bäckereien und andere Einzelhandelsangebote in Künzelsau. Öffentliche Verkehrsmittel sind über Bushaltestellen innerhalb des Stadtteils gut erreichbar.

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.

Die Stadt verbindet ländlichen Charme mit hoher Lebensqualität, einem vielfältigen Wirtschafts- und Bildungsumfeld sowie guter regionaler Vernetzung.

**Objektnummer: 26256273 - 74653 Künzelsau**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 26256273 - 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)