Künzelsau / Gaisbach

Solide Kapitalanlage: Gepflegte Eigentumswohnung in gefragter Lage von Gaisbach

Objektnummer: 25256256

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m² • 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
Wohnfläche	ca. 70 m²
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1986

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	131.97 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.02.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	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

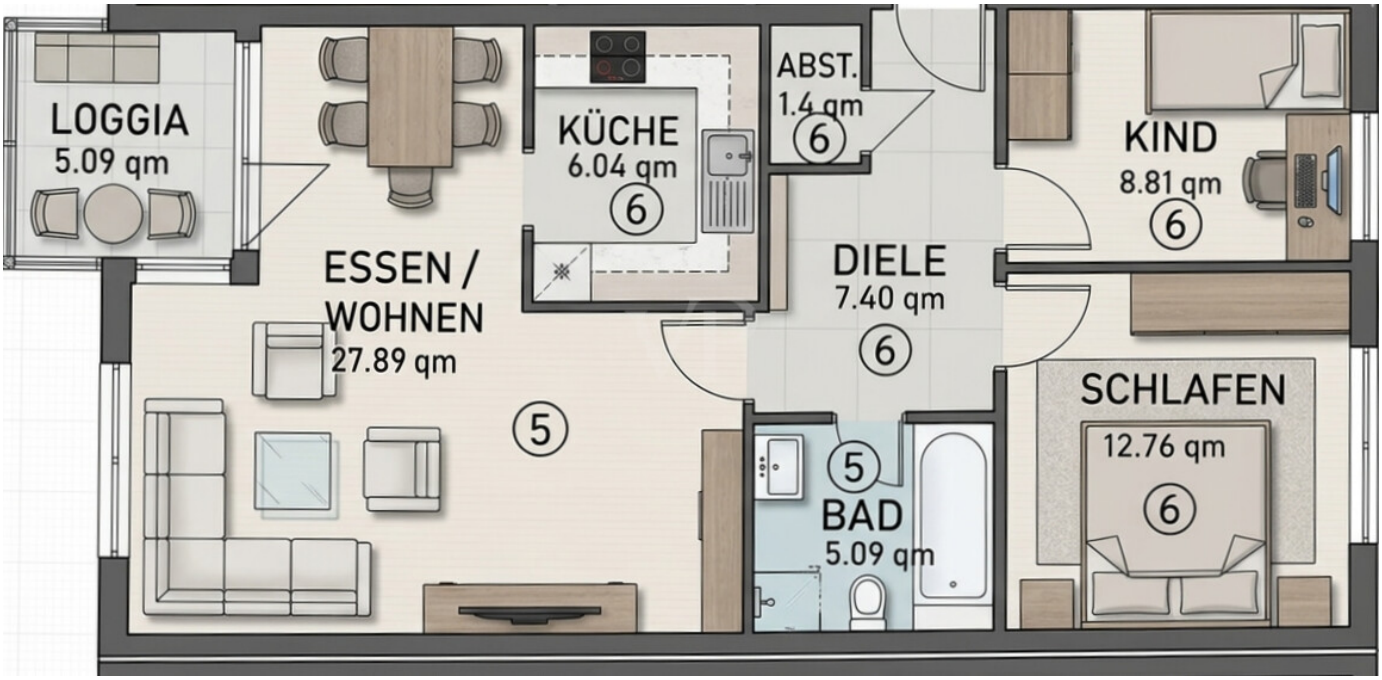
Die Immobilie

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

Ein erster Eindruck

Willkommen in Künzelsau-Gaisbach!

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1986 erbauten 6-Parteien-Hauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 70 m².
Beim Betreten empfängt Sie eine helle, großzügig geschnittene Diele mit offenem Raumkonzept, die ein angenehmes Gefühl von Weite vermittelt und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.
Auf der rechten Seite des Flures befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien bietet.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und steht zur unmittelbaren Eigennutzung oder als Kapitalanlage zur direkten Vermietung bereit.

Der ca. 29 m² große Wohn- und Essbereich punktet durch seine hohe Deckenhöhe und eine offene, lichtdurchflutete Fensterfront, die viel Tageslicht in den Raum lässt.
In allen Räumen ist ein schöner, gepflegter Parkettboden verlegt, der ein harmonisches Ambiente verleiht.
Über einen kleinen Balkon gelangt man ins Freie.
Der vorhandene Schwedenofen könnte bei Bedarf erneuert werden.
Die Fenster bestehen aus zweifach verglastem Kunststoff aus dem 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.

Die Einbauküche ist voll ausgestattet mit Einbaugeräten – darunter ein Herd, ein Abzug, eine Spülmaschine sowie ein Kühl- und Gefrierschrank.
Sie ist etwa 6 m² groß, befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet dank zahlreicher Schubladen und Geräteschränke viel Stauraum.
Das Warmwasser in der Küche wird über einen Durchlauferhitzer bereitgestellt.
Besonders praktisch ist die direkte Verbindung zum Essbereich.
Das ca. 2016 modernisierte Badezimmer präsentiert sich ebenfalls in einem gepflegten Zustand und ist mit einem eleganten schwarzen Fliesenboden, einer Dusche, einem Handtuchheizkörper, einem Wasserboiler, einem Waschmaschinenanschluss sowie einer integrierten Lüftungsanlage ausgestattet.

Das Kinderzimmer/Büro auf der linken Seite des Flures bietet etwa 9 m² Wohnfläche und lässt sich durch die funktionale Raumaufteilung vielseitig als Kinderzimmer, Büro oder

Hobbyraum nutzen.
Das Schlafzimmer verfügt über etwa 13 m² Wohnfläche, ist optimal für ein Doppelbett ausgelegt und mit praktisch angeordneten Steckdosen auf beiden Seiten sowie einem zentralen Lichtschalter ausgestattet.
Auch die Elektrik der Wohnung ist mit 3-adrigen Stromleitungen zeitgemäß ausgeführt.

Zur Wohnung gehören praktische Nebenräume wie ein Kellerabteil sowie weitere Flächen auf dem Dachboden.
Zudem stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum, ein Wäscheraum und ein Garten zur Verfügung.
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
- 3,5 Zimmer
- 6-Parteienhaus
- 2-Obergeschoss
- Stromleitungen 3-adrig
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Badsanierung: ca. 2016
- Einbauküche
- Parkettboden
- Schwedenofen
- Nachtspeicheröfen
Die Wohnung wird mit ca. 70m² 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 wirtschaftsstarken 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com