

Kupferzell

# Gepflegte Maisonette-Wohnung mit Balkon, Einbauküche

Objektnummer: 26256276



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

**KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell**

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

Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Auf einen Blick

Objektnummer	26256276	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	2	Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1993		
Stellplatz	1 x Garage		

**Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas schwer</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>121.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.07.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1993</b>

Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



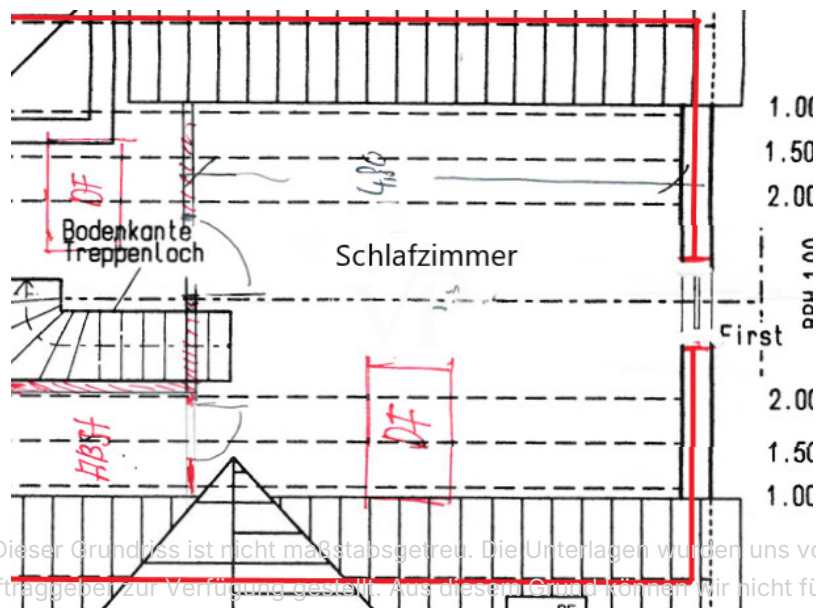
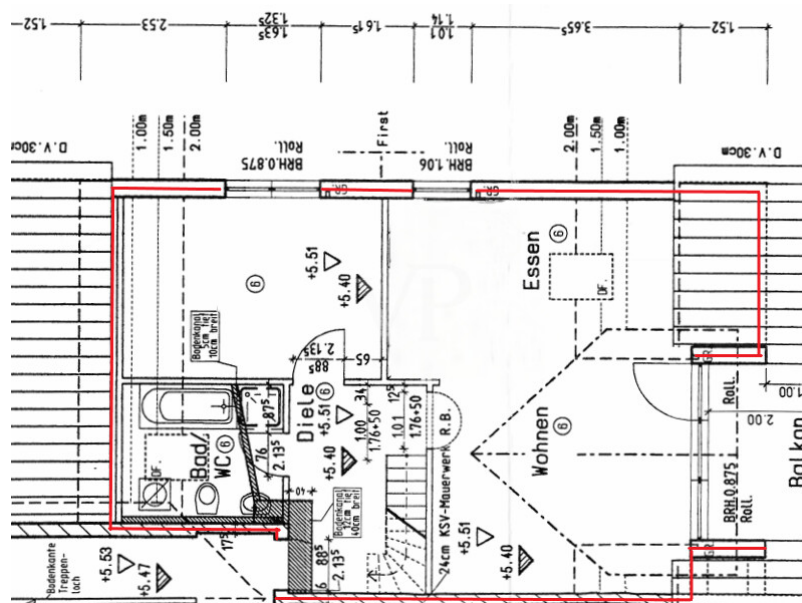
Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell

# 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: 26256276 - 74635 Kupferzell**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 1994 fertiggestellten Mehrparteienhauses.

Mit einer Wohnfläche von etwa 75 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare die Wert auf individuellen Wohnkomfort legen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 2 Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer sowie ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Ein besonderes Augenmerk verdient die Loggia (Balkon), die vom Wohnbereich aus zugänglich ist und eine angenehme Erweiterung des Wohnraums ins Freie bietet.

Das Tageslichtbad wurde ca. 2024 umfassend modernisiert und erfüllt dadurch aktuelle Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Die Ausstattung mit einer Einbauküche samt Einbaugeräten ermöglicht sofortigen Einzug, Für den Boden wurden Fliesen gewählt, was die Pflege und Reinigung deutlich erleichtert.

Ein zusätzlicher Abstellraum schafft Platz für Dinge des täglichen Gebrauchs und sorgt dafür, dass sich der Wohnbereich stets aufgeräumt präsentiert.

Die Diele verbindet die einzelnen Räume miteinander und trägt zu einem großzügigen Gefühl innerhalb der Wohneinheit bei.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, die für eine angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit sorgt.

Die 2-fach verglasten Holzfenster tragen zur Wärmeisolierung bei und lassen viel Tageslicht in die Räume.

Die Stromleitungen sind dreipolig ausgeführt und bieten damit einen zeitgemäßen Sicherheitsstandard.

Neben den Wohnräumen gehört zur Immobilie ein separates Kellerabteil, das über eine eigene Stromversorgung verfügt und sich damit ideal zum Laden von E-Bikes oder zur Nutzung elektrischer Geräte außerhalb der Wohnung eignet.

Zudem steht ein Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit, ebenso wie ein Waschraum.

Diese gut durchdachten Gemeinschaftseinrichtungen bieten zusätzlichen Komfort und machen das Alltagsleben besonders angenehm.

**Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die vorhandene Garage, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug bietet und somit einen sicheren und wettergeschützten Abstellplatz garantiert.**

**Insgesamt präsentiert sich diese Maisonette-Wohnung in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre nutzungsorientierte Ausstattung sowie die durchdachte Raumverteilung.**

**Die Kombination aus moderner Technik, ansprechender Ausstattung und praktischen Gemeinschaftseinrichtungen unterstreicht die Attraktivität dieses Angebots.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr: 1993
- 2-Obergeschoss
- Stromleitungen 3-adrig
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Badsanierung: ca. 2024
- Einbauküche
- Fliesenboden

Die Wohnung wird mit ca. 75 m<sup>2</sup> angegeben, dort befindet sich:

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

Zudem:

- Kellerabteil mit Steckdose
- Fahrradraum
- Wäscheraum

**Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in der attraktiven Gemeinde Kupferzell im Hohenlohekreis, einer wirtschaftsstarken und zugleich naturnah geprägten Region im Nordosten von Baden-Württemberg.

Die Lage überzeugt durch eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung und einem angenehmen nachbarschaftlichen Umfeld.

Die landschaftliche Einbettung in die Hohenloher Ebene mit ihren sanften Hügeln, weitläufigen Feldern und nahegelegenen Waldgebieten bietet einen hohen Erholungswert und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten infrastrukturellen Anbindung und kurzen Wegen im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist besonders vorteilhaft.

Eine nahegelegene Anbindung an die Autobahn A6 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Schwäbisch Hall sowie Heilbronn.

Eine Bushaltestelle befindet sich in komfortabler fußläufiger Entfernung von unter 500 Metern, wodurch auch der öffentliche Nahverkehr bequem genutzt werden kann.

Der nächste Bahnhof ist in weniger als 5 Kilometern erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Die Infrastruktur im näheren Umfeld ist gut ausgebaut.

Kindergärten sind bereits nach rund 600 Metern erreichbar, eine Grundschule befindet sich in weniger als einem Kilometer Entfernung.

Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium sind ebenfalls gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung und sind schnell erreichbar.

Auch gastronomische Angebote liegen in kurzer Distanz.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine ruhige und gepflegte Struktur aus und bietet insbesondere Familien sowie Ruhesuchenden ideale Voraussetzungen.

Insgesamt vereint diese Lage naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit und einer soliden Infrastruktur und stellt somit einen äußerst attraktiven Wohnstandort dar.

**Objektnummer: 26256276 - 74635 Kupferzell**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26256276 - 74635 Kupferzell**

## **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)**