

Künzelsau

# Stilvolle Maisonettewohnung mit hochwertiger Ausstattung und viel Platz!

Property ID: 23256178



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## At a glance

Property ID	23256178	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 113 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1994		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.03.2025		
Power Source	Gas		

Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## The property



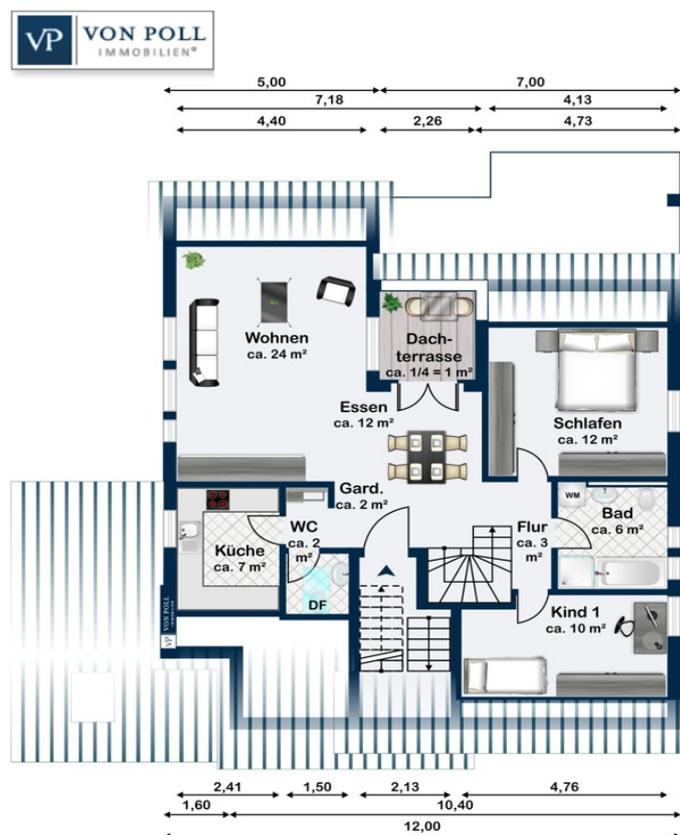
Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

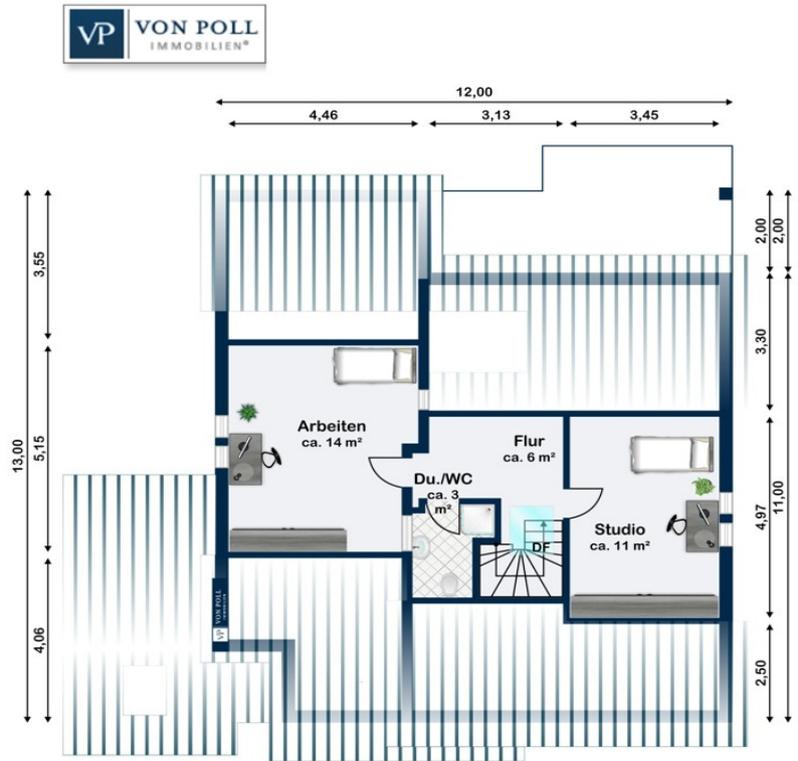
## The property



Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## A first impression

Sehen Sie sich nachfolgenden virtuellen Rundgang an: <https://ogulo.de/3435/23256178>  
Diese moderne Maisonettewohnung befindet sich in einer begehrten Lage und bietet gehobene Ausstattungsqualität auf ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie verfügt über fünf Zimmer und zwei Badezimmer, was ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Home-Office-Arbeitsplätze bietet. Das Highlight der Wohnung ist die hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten, die im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2018 eingebaut wurde. Zusammen mit dem neuen, neuwertigen Designvinylboden verleiht dies den Räumen ein modernes und ansprechendes Ambiente. Ein weiteres Highlight ist der uneinsehbare Balkon, der zum gemütlichen Verweilen im Freien einlädt. Hier kann man die warmen Sommerabende in Ruhe genießen. Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage und ein Stellplatz, was die Parkplatzsuche in der belebten Gegend erleichtert. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Elektrischen Rollläden sorgen für Privatsphäre und erhöhen die Sicherheit der Wohnung. Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008 gewährleistet eine effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung. Das Treppenhaus wurde verputzt, gestrichen und neu gefliest, was einen sauberen und gepflegten Eindruck vermittelt. Auch die Haustüren wurden frisch gestrichen, und die Dachziegel gesäubert und versiegelt. Die frisch gestrichene Fassade verleiht dem Gebäude einen modernen Look. Die Immobilie befindet sich in einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit lediglich drei Parteien. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Natur, wo entspannende Spaziergänge und Radtouren in grüner Umgebung möglich sind. Diese modernisierte Maisonettewohnung mit gehobener Ausstattung bietet zahlreiche Vorzüge. Überzeugen Sie sich selbst von den qualitativ hochwertigen Details und dem Raumangebot und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Unser Team freut sich darauf, Ihnen die Wohnung vor Ort präsentieren zu können.

Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Details of amenities

Sehen Sie sich nachfolgenden virtuellen Rundgang an: <https://ogulo.de/3435/23256178>

Nachfolgend einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung zusammengefasst:

- Ca. 113m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Fünf Zimmer
- Zwei Bäder
- Hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Neuwertiger Designvinylboden
- Uneinsehbarer Balkon
- Garage und Stellplatz
- Kellerabteil
- Elektrische Rollläden
- Gaszentralheizung aus 2008
- Fassade frisch gestrichen
- Treppenhaus verputzt, gestrichen und gefliest
- Haustüren frisch gestrichen
- Dachziegel gesäubert und versiegelt
- Kleine Eigentümergemeinschaft (3 Parteien)
- Begehrte Lage mit kurzem Weg ins Grüne

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser Maisonettewohnung im modernisierten Zustand mit gehobener Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Schmuckstücks bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## All about the location

Sehen Sie sich nachfolgenden virtuellen Rundgang an: <https://ogulo.de/3435/23256178>  
Die Kreisstadt Künzelsau erstreckt sich über die idyllisch gelegene Hohenloher Ebene und befindet sich im Hohenlohekreis im fränkischen Baden-Württemberg. Die Stadt Künzelsau zählt ca. 15.637 Einwohner, umfasst ca. 75,17 km<sup>2</sup> und gliedert sich in die Kernstadt und 10 Ortsteile und dem Würth Museum, Carmen - Würth - Forum und ist eine Hochschulstadt mit 1500 Studienplätzen. 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. Neben dem Wartbergturm, dem Alten Rathaus, der Johanneskirche und dem Schloss Bartenau laden Rad- und Wanderwege zu sportlichen Aktivitäten und genussvollen Spaziergängen ein. Auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Besuch des Kocher - Flussfreibads, der gemütlichen Altstadt, des Waldlehrpfads und zahlreicher Spielplätze werden geboten. Künzelsau punktet ebenfalls mit kulturellen Highlights wie dem Würth Museum, der Kunstgalerie oder dem Stadtmuseum. Örtliche Vereine bieten ebenfalls verschiedene Angebote und Veranstaltungen. Die Stadt verfügt zudem über zahlreiche Schulen, Kindergärten und einer Außenstelle der Hochschule Heilbronn. Künzelsau bietet darüber hinaus verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Banken/ Post. Auch die schnell erreichbaren Städte Schwäbisch Hall, Heilbronn und Crailsheim laden zum Einkaufsbummel, Familienausflügen oder sportlichen Aktivitäten ein. Durch zahlreiche ortsansässige Firmen und Weltmarktführer 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 und natürlich ist für den Nachwuchs eine Vielzahl an freien Kindergartenplätzen zur Verfügung.

Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Property ID: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Swabian Hall  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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