

**Künzelsau**

# Investment opportunity in a prime location: Modernized residential and commercial building with top return potential

**Property ID: 25256237**



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

**PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 243 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 478 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25256237 - 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: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## At a glance

Property ID	25256237	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 243 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof		
Rooms	14		
Bathrooms	3		
Year of construction	1929	Modernisation / Refurbishment	2017
Type of parking	5 x Outdoor parking space	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 151 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	85.97 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.04.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1929

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property

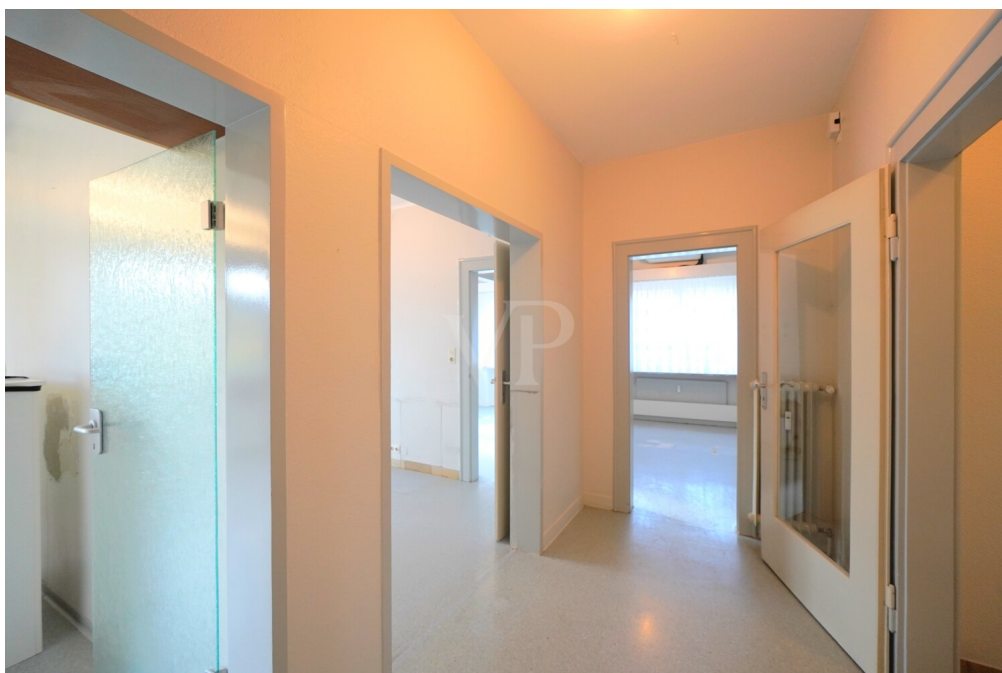


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed property listing page with various data points and charts.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

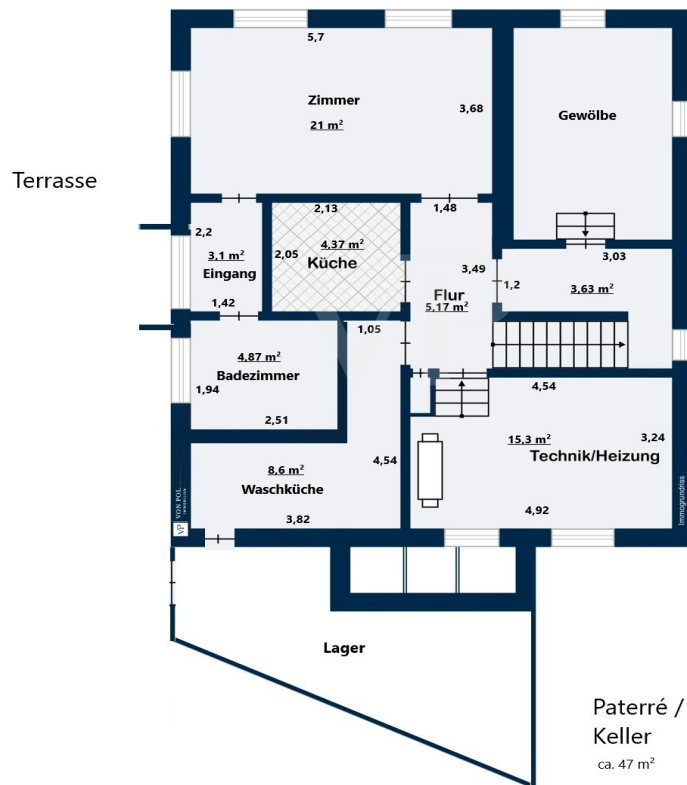
Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

## The property

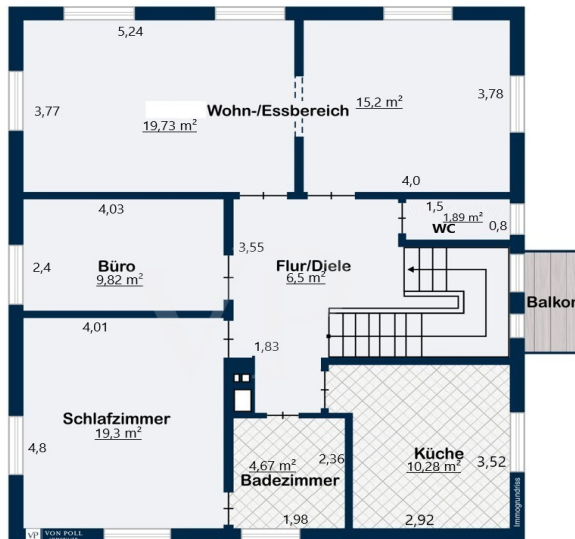


Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

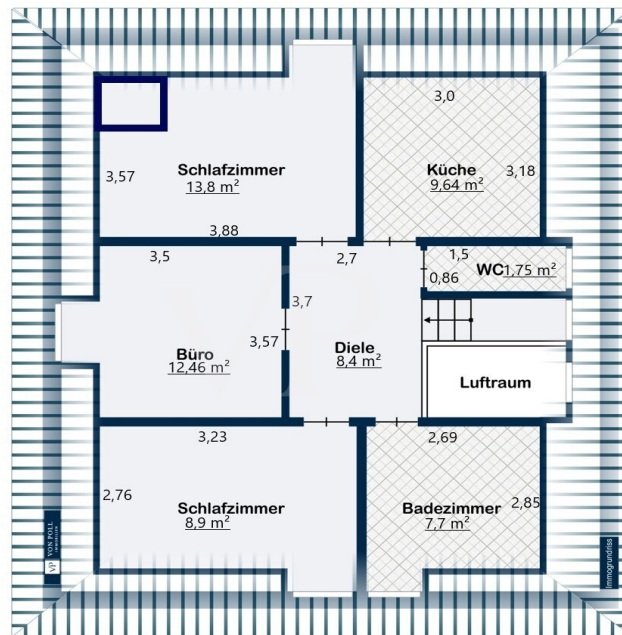
## Floor plans







Obergeschoss  
ca. 87 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss  
ca. 44 m<sup>2</sup>

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: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## A first impression

This well-maintained and versatile property sits on a plot of approximately 478 m<sup>2</sup>. Built in 1929, this mixed-use residential and commercial building has been continuously modernized over the years, resulting in a very well-maintained condition with no major renovations required. The property offers generous living and usable space, with three separate entrances allowing for flexible use. The basement, currently suitable for mixed residential and/or commercial use, features various rooms, a bathroom, a kitchen, a vaulted cellar, and additional utility space. This could also be converted into a separate one-room apartment. The ground floor can be used for both commercial and residential purposes. It offers a separate entrance, a total of five rooms, a separate WC, and ample space for individual use. With minor renovations, a fully functional residential unit of approximately 65 m<sup>2</sup> could be created here. The upper floor features a 3-room apartment of approximately 87 m<sup>2</sup> with an attractive layout. It offers a spacious living and dining room, a bedroom, an office, a bathroom, and a room that can be used as a kitchen, with existing connections. This level also includes a separate WC. The attic floor contains another 3-room apartment of approximately 44 m<sup>2</sup>, comprising a small kitchen, two bedrooms, an office, a bathroom, and a separate WC. The property has undergone extensive modernization in recent years: In 2017, the interior of the upper and attic floors, the facade, the roof, and the dormer windows were renovated. The bathrooms and WCs on the upper and attic floors were modernized in 2012, along with the electrical and heating systems, fiber optic conduits, and the gas boiler. The windows were replaced with modern triple-glazed PVC windows in 2010. The property also offers separate parking spaces, making it even more attractive. Further details regarding its use and current occupancy can be discussed in a personal consultation, allowing interested parties to be fully informed about the diverse possibilities this house offers. With its flexible floor plan and the option of using it as a mixed-use residential and commercial building, this

property is equally suitable for investors and owner-occupiers. The future-proof infrastructure and the recent modernizations ensure long-term viability. Arrange a viewing and see for yourself the advantages of this exceptional property.

**Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Details of amenities

Zusammengefasst hier die Details in der Einzelbeschreibung:

- Wohn- & Geschäftshaus
- Ursprungsbaujahr 1929
- Grundstückfläche ca. 478 m<sup>2</sup>
- Potenzielle Wohnfläche ca. 243 m<sup>2</sup>
- Laufend modernisiert (siehe Auflistung unten)
- Alle Etagen frei / vermietbar
- Deckenhöhe ca. 2,60m - 2,70m
- Attraktive Raumaufteilung
- Vielseitig nutzbar
- Untergeschoss ca. 47 m<sup>2</sup> (pot. 1-Zi.) Mischnutzung möglich (Wohnen & Gewerbe)
- Erdgeschoss ca. 65 m<sup>2</sup> (pot. 5-Zi.) Mischnutzung möglich (Wohnen & Gewerbe)
- Obergeschoss ca. 87 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung
- Dachgeschoss ca. 44 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung
- Alle Wohneinheiten verfügen eigenen Waschmaschinenanschluss
- Gewölbekeller
- Drei Hauszugänge
- Separate PKW-Stellplätze

Modernisierungen:

- 2017 Obergeschoss & Dachgeschoss Innenausbau
- 2017 Dach
- 2017 (Dach-) Gaupen
- 2015 Fassade
- 2012 Bäder & WCs (OG & DG)
- 2012 Leitungen (Strom & Heizung/Wasser)
- 2012 Glasfaserleerrohre
- 2012 Heizung Gastherme

- 2010 Kunststofffenster 3-fach

Dies sind nur einige Einzelheiten dieses sehr gepflegten Einfamilienhauses.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

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

**Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## All about the location

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage, an einer Hauptverkehrsader in Künzelsau.

Die attraktive und zentrale Lage sprechen für einen TOP Standort der Immobilie.

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.

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. 21.500 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.

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.

Das mitten in der Natur gelegene Wohnhaus befindet sich in Künzelsau Gaisbach.

Die Immobilie befindet sich innerhalb der Stadt in absolut zentraler Lage und Sie erreichen nach nur wenigen Metern folgende Einrichtungen bequem zu Fuß: Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten und Grundschule, einen öffentlichen Sportplatz und das bekannte Würth Museum. Eine Toplage mit schnellen Verbindungen zu den wichtigsten Punkten und dies sogar zu Fuß.

**Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 85.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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