

Künzelsau

# Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung im seniorengerechten Wohnkonzept am Gesundheitscampus

*Property ID: 25256270*



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

RENT PRICE: 1.260 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,24 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25256270 - 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: 25256270 - 74653 Künzelsau**

## At a glance

|                      |                                         |                               |                           |
|----------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25256270                                | Rent price                    | 1.260 EUR                 |
| Living Space         | ca. 72,24 m <sup>2</sup>                | Additional costs              | 200 EUR                   |
| Rooms                | 2                                       | Modernisation / Refurbishment | 2025                      |
| Bedrooms             | 1                                       | Condition of property         | Like new                  |
| Bathrooms            | 1                                       | Construction method           | Solid                     |
| Year of construction | 2025                                    | Equipment                     | Terrace, Built-in kitchen |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 60 EUR (Rent) |                               |                           |

Property ID: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                            |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate  |
| Energy Source                  | Heat supply        | Final Energy Demand                                  | 68.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 18.12.2033         | Energy efficiency class                              | B                          |
| Power Source                   | District heating   | Year of construction according to energy certificate | 2025                       |

Property ID: 25256270 - 74653 Künzelsau

## The property



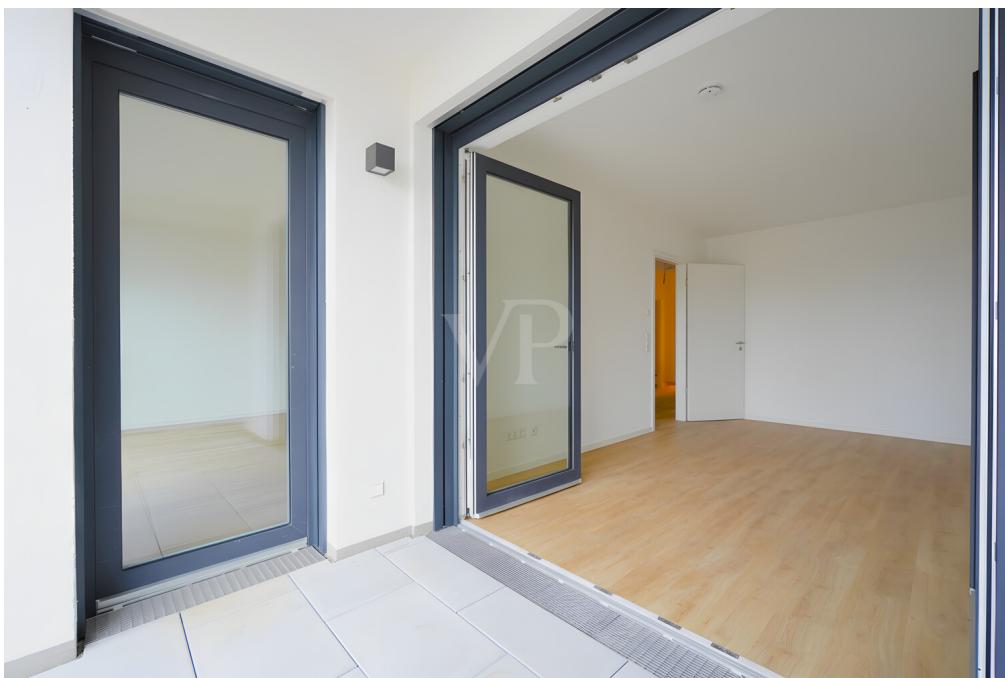
Property ID: 25256270 - 74653 Künzelsau

## The property



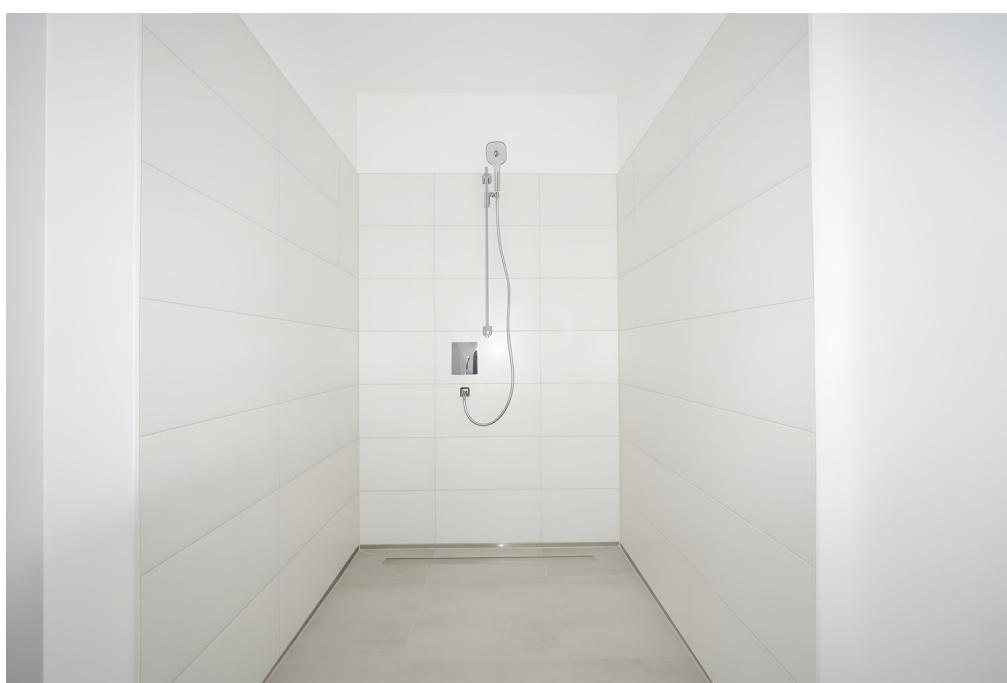
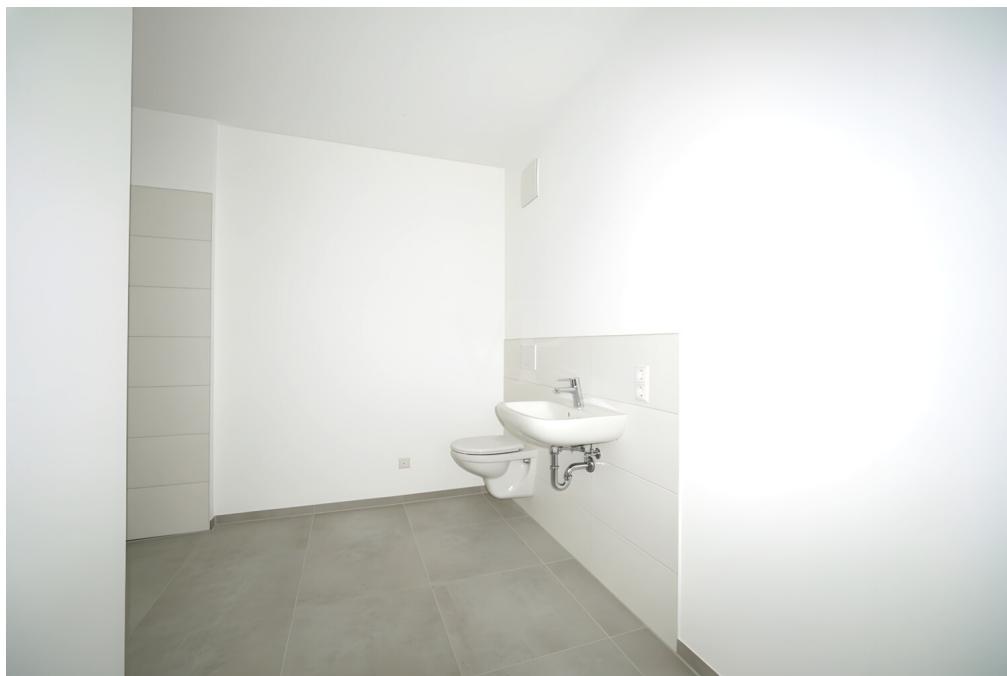
Property ID: 25256270 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256270 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256270 - 74653 Künzelsau

## The property



Property ID: 25256270 - 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: 25256270 - 74653 Künzelsau

## A first impression

Willkommen in Künzelsau,

diese hochwertige, barrierefreie Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss der modernen Wohnanlage Schloss Stetten und ist Teil des seniorengerechten Service-Wohnens am Gesundheitscampus.

Das Wohnkonzept richtet sich an Menschen ab 55 Jahren, die selbstständig leben möchten und gleichzeitig Wert auf Sicherheit, Komfort und ein vielfältiges Gesundheitsangebot legen.

Die Wohnung ist stufenlos, direkt per Aufzug erreichbar.

Der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 40 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung.

Große, bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, angenehme Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse, die zum Entspannen einlädt. Die neue, voll ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und steht zum Einzugstermin vollständig eingebaut und sofort zur Nutzung bereit. Ein hochwertiger Vinyl-Designbelag in Holzoptik mit weißen Sockelleisten unterstreicht das moderne und zugleich wohnliche Ambiente.

Für zusätzliche Sicherheit ist eine Freisprechstation mit einfacher Bedienung installiert.

Das Schlafzimmer mit ca. 14,22 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett und weitere Möbel.

Auch hier wurde der Vinyl-Designbelag in Holzoptik verlegt.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Terrassenzugang über eine doppelt zu öffnende Terrassentür, die für viel Licht und ein offenes Raumgefühl sorgt.

Das Badezimmer ist hell, modern und altersgerecht gestaltet.

Es verfügt über hellgraue Bodenfliesen, eine bodengleiche Dusche sowie ein Wand-WC und bietet damit höchsten Komfort und Sicherheit im Alltag.

Ein Kellerraum, ein Fahrradabstellplatz und ein Tiefgaragenstellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

Zur weiteren Ausstattung der Wohnung zählen eine Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, 3-fach verglaste Fenster, eine Solaranlage sowie ein nachhaltiges Fernwärmennetz.

Die Haltung von Haustieren ist in der Wohnung gestattet.

Ein besonderes Plus ist das umfangreiche Service- und Gesundheitsangebot:  
Zudem besteht eine direkte Anbindung an zahlreiche Präventions- und Therapieangebote.

Diese Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables, sicheres und selbst bestimmtes Wohnen im Alter, in ruhiger Lage, mit hoher Wohnqualität und einem außergewöhnlichen Serviceangebot.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.

Property ID: 25256270 - 74653 Künzelsau

## Details of amenities

- Baujahr: 2025
- Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Bezugsfrei: Erstbezug
- Barrierefrei
- Aufzug
- Kellerabteil
- Solaranlage
- Südterrasse
- Freisprechstation
- Fahrradabstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz
- Bodengleiche Dusche
- Elektrische Rollläden
- Vinyl-Designbelag in Holzoptik

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.

**Property ID: 25256270 - 74653 Künzelsau**

## All about the location

Der Gesundheitscampus Schloss Stetten vereint medizinische Versorgung, Prävention, Therapie und Wohlbefinden an einem zentralen Standort in naturnaher Umgebung. Ziel des ganzheitlichen Konzepts ist es, Menschen mit dem Mindestalter von 55 Jahren eine umfassende, wohnortnahe Gesundheitsversorgung zu bieten und dabei Selbstständigkeit, Lebensqualität und Sicherheit zu fördern.

Am Campus stehen zahlreiche medizinische und therapeutische Angebote zur Verfügung, darunter allgemeinmedizinische und fachärztliche Versorgung, Physiotherapie, Ergotherapie, Schmerztherapie sowie ergänzende Leistungen wie Ernährungsberatung, Entspannungs- und Bewegungsangebote. Präventive Gesundheitschecks und individuell abgestimmte Programme unterstützen eine nachhaltige Gesundheitsvorsorge.

Ergänzt wird das medizinische Angebot durch eine angenehme Wohlfühl- und Aufenthaltsqualität.

Gemeinschaftsbereiche wie die VITARa Lounge laden zum Verweilen und Austauschen ein, während zusätzliche Serviceleistungen den Alltag erleichtern. Die enge Verzahnung mit modernen, barrierefreien Wohn- und Servicekonzepten ermöglicht kurze Wege zu Therapien und medizinischer Betreuung und schafft ein Umfeld, das sowohl Ruhe als auch Aktivität bietet.

Der Gesundheitscampus Schloss Stetten steht damit für ein zukunftsorientiertes Gesundheits- und Lebenskonzept, das medizinische Kompetenz, persönliche Betreuung und eine hohe Aufenthaltsqualität in besonderer Lage miteinander verbindet.

Service-Paket kosten (monatlich, zusätzlich zu Miete und Nebenkosten):

Für das seniorengerechte Service-Wohnen fällt eine monatliche Servicepauschale in Höhe von 390,— Euro an.

Bei Nutzung durch eine zweite Person erhöht sich die Servicepauschale um 150,— Euro pro Monat.

Die Servicepauschale umfasst unter anderem die 24-Stunden-Notrufbereitschaft sowie den Zugang zu den vielfältigen Service-, Präventions- und Gesundheitsangeboten des Gesundheitscampus.

- 24-Stunden-Notrufbereitschaft: Installation über die Telefonanlage in der Wohnung
- Concierge-Service in der VITARa-Lounge (Montag - Freitag von 09.00 - 16.00 Uhr)

- Mitnutzung von Therapie- und Gesundheitsbad inklusive Fitnessbereich und Sauna
- Postservice bei Abwesenheit: Annahme von Sendungen sowie Abgabe von Briefen und kleineren Paketen
- Organisation von Informationsveranstaltungen & Ausflügen in und außerhalb der Wohnanlage,  
sowie saisonale Veranstaltungen
- Beschaffung von Medikamenten & Hilfsmitteln
- Aufenthalt in der VITARa-Lounge mit kostenfreiem WLAN in den öffentlichen Bereichen
- Anschluss an den Gesundheitscampus & Besondere Angebote
- Vermittlung haustechnischer Service
- Vermittlung eines ambulanten Pflegedienstes
- Bevorzugte Aufnahme in die Pflegestation Schloss Stetten
- Einkaufsmöglichkeiten durch einen 24/7 Einkaufsmarkt auf dem Gelände

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**Property ID: 25256270 - 74653 Künzelsau**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Wärmelieferung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25256270 - 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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