

Künzelsau

Attraktives Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Ausbaupotenzial

Property ID: 26256273



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.003 m²

Property ID: 26256273 - 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: 26256273 - 74653 Künzelsau

At a glance

Property ID	26256273	Purchase Price	479.000 EUR
Living Space	ca. 203 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1976		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	182.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.04.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



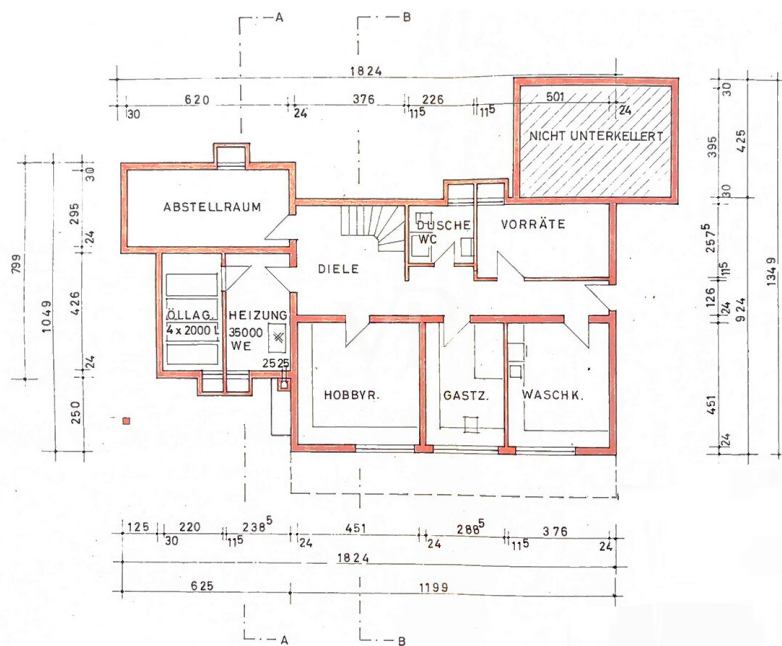
Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

The property



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

Floor plans



Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus in attraktiver Südausrichtung, erbaut im Jahr 1976, überzeugt durch seine großzügige Grundstücksfläche von ca. 1.003 m² sowie eine Wohnfläche von rund 203 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Mehrgenerationenkonzepte.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und zugleich gewachsenen Wohnlage und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Der separate Zugang zum Paterré-Bereich des Hauses, bietet zudem eine universelle Nutzung. (Zum Beispiel als Einliegerwohnung)

Bereits beim Betreten des Hauses wird die durchdachte und funktionale Raumaufteilung deutlich. Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt der Immobilie und besticht durch einen lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den eingewachsenen Garten, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine praktische Verbindung zur separaten Waschküche.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sorgt für Komfort im Alltag.

Zudem befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer, die beide über einen direkten Zugang zum Balkon verfügen, sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Im Untergeschoss bzw. Paterré-Bereich eröffnet sich zusätzliches Potenzial: Hier besteht die Möglichkeit zur Nutzung als Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang.

Diese Einheit umfasst drei großzügige Zimmer, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer eignen, sowie ein eigenes Badezimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen unterkellerten Bereich mit einem Lagerraum bzw. einer Werkstatt, einem Heizraum sowie weiteren großzügigen Stellflächen.

Ein besonderes Highlight ist das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, in dem teilweise bereits Leitungen vorhanden sind und somit zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage, eine separate Hofeinfahrt sowie die insgesamt großzügigen Nutz- und Abstellflächen.

Dieses Haus vereint solides Wohnen mit Entwicklungsmöglichkeiten in begehrter Lage und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Raum, Flexibilität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

Details of amenities

Hier die Details zum Anwesen in der Aufzählung:

- Freistehendes Einfamilienhaus in Südausrichtung
- Ca. 1.003 m² Grundstücksfläche
- Ca. 203 m² gesamte Wohnfläche
- Attraktive zentrale Wohnlage
- Potenzielle Einliegerwohnung
- Gepflegter Gesamtzustand
- Gute Raumaufteilung
- Beide Schlafzimmer EG mit Balkonzugang
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (Leitungen z.T. vorhanden)
- Großzügige Stellflächen im Kellerbereich
- Einzelgarage
- Eingewachsener Garten
- Separate Hofeinfahrt

... und Vieles mehr

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

Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

All about the location

Die Immobilie befindet sich in der charmanten und gewachsenen Kreisstadt Künzelsau im Hohenlohekreis, Baden-Württemberg.

Trotz der ruhigen Lage sind wichtige Einrichtungen und Versorgungspunkte in komfortabler Reichweite vorhanden.

In fußläufiger bzw. kurzer Fahrtentfernung befinden sich Lebensmittelmärkte, Bäckereien und andere Einzelhandelsangebote in Künzelsau. Öffentliche Verkehrsmittel sind über Bushaltestellen innerhalb des Stadtteils gut erreichbar.

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.

Durch zahlreiche ortsansässige Firmen und Weltmarktführer (z. B. Fa. Würth) 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, sowie die Ortsansässige Hochschule.

Die Stadt verbindet ländlichen Charme mit hoher Lebensqualität, einem vielfältigen Wirtschafts- und Bildungsumfeld sowie guter regionaler Vernetzung.

Property ID: 26256273 - 74653 Künzelsau

Other information

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: 26256273 - 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