

Künzelsau / Nagelsberg

# Wohnen mit Perspektive: Modernisierte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und zwei Einzelgaragen

Property ID: 26256286

Neuvorstellung



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

**PURCHASE PRICE: 489.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 192 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 508 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg**

- 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: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## At a glance

Property ID	26256286	Purchase Price	489.000 EUR
Living Space	ca. 192 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1972		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.06.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## The property



Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## The property



Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## The property



Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## The property



Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## The property



Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## The property



Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## The property



Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## The property



Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## The property



Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## The property



Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

## The property



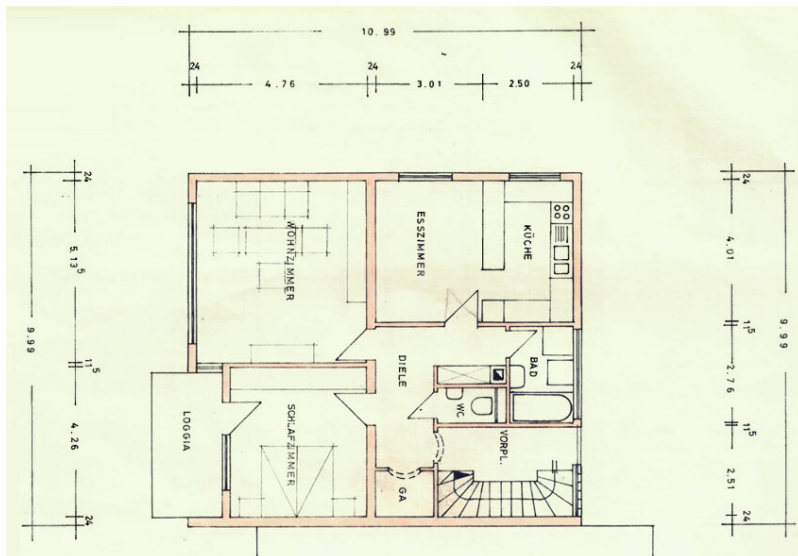
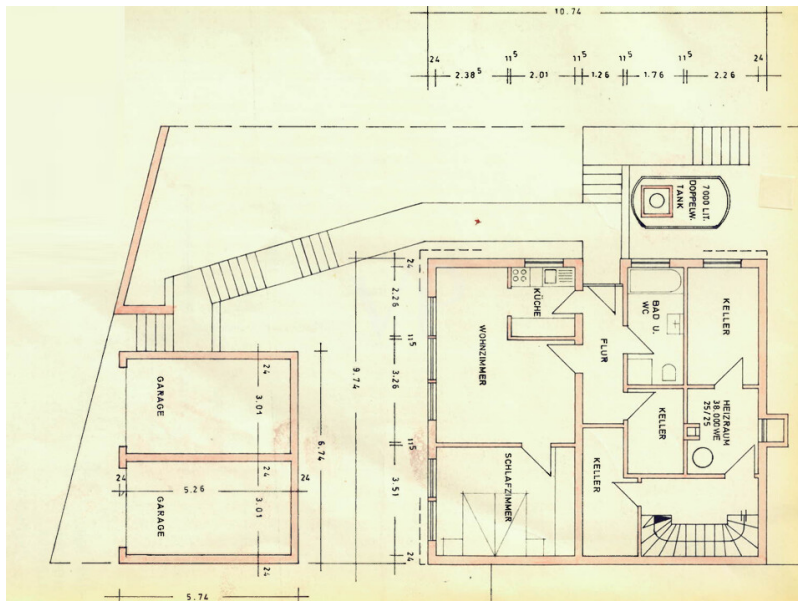
Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

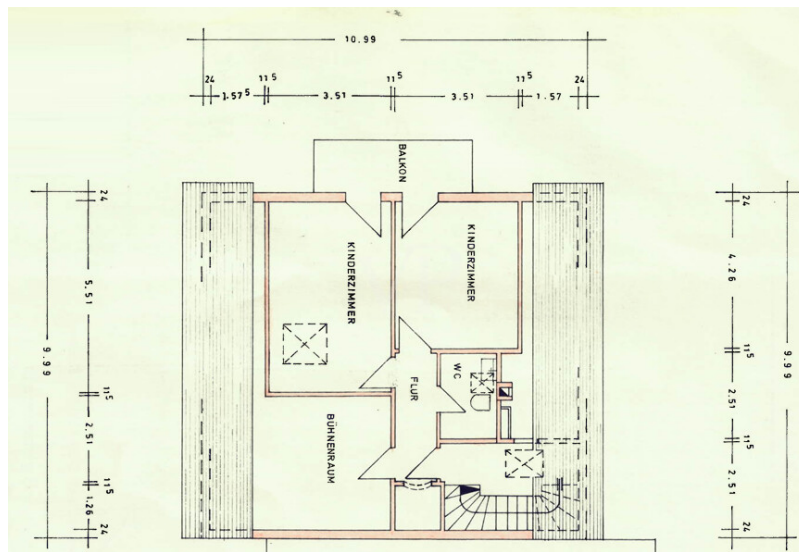
## The property



Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

# 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: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg**

## **A first impression**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einer separaten Einliegerwohnung sowie zahlreichen Modernisierungen, die über die vergangenen Jahre hinweg kontinuierlich durchgeführt wurden.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die große Familie, das Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Der Hauptwohnbereich erstreckt sich über ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche und präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Helle Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie der schöne Fernblick schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Erdgeschossbereich umfasst einen großzügigen Eingangsbereich, ein Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein großes Wohnzimmer ebenfalls mit Balkonzugang, ein modernisiertes Badezimmer, ein Gäste WC, sowie eine große Küche mit Essbereich und entsprechender Einbauküche.

Ergänzt wird das Raumangebot im Dachgeschoss, wodurch Sie über zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkon, sowie einem kleinen Badezimmer verfügen. Weiter bietet diese Etage entsprechende Anschlüsse für eine weitere Küche.

Die separate Einliegerwohnung, welche derzeit vermietet ist, verfügt über ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet ideale Voraussetzungen für die Vermietung, die Nutzung durch Familienangehörige oder als eigenständigen Wohnbereich.

Dank eigener Eingangssituation und umfangreicher Modernisierungen präsentiert sich auch dieser Bereich in einem gepflegten Zustand.

Das Grundstück lädt mit seinen liebevoll angelegten Außenbereichen zum Verweilen ein. Die obere Gartenhälfte wurde im Jahr 2015 aufwendig neu gestaltet und bietet gemeinsam mit der Terrasse zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Ein praktisches Gartenhaus mit Stromanschluss sorgt für zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Freizeitutensilien.

Auch im Untergeschoss überzeugt die Immobilie mit attraktiven Ausstattungsmerkmalen. Für Fahrzeuge stehen eine zwei großzügige Einzelgaragen sowie weitere Stellmöglichkeiten zur Verfügung.

**Energetisch profitiert das Haus von einer Solarthermieanlage zur Heizungsunterstützung.  
(Ölzentralheizung 1999)**

**Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Investitionen in die  
Gebäudehülle und Ausstattung vorgenommen.**

**So erfolgten unter anderem der Austausch der Fenster gegen moderne 3-fach-verglaste  
Elemente, die Erneuerung der Haustüren sowie die Modernisierung von Bädern, WCs und  
Innentüren.**

**Zusammenfassung:**

**Diese laufend modernisierte Doppelhaushälfte vereint großzügiges Wohnen, flexible  
Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Wohnlage mit Fernblick. Die separate  
Einliegerwohnung, die hochwertige Ausstattung mit Sauna, die zwei Einzelgaragen sowie die  
zahlreichen Modernisierungen machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für  
Familien, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenhaushalte.**

**Ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz und Potenzial für unterschiedlichste Wohnkonzepte.**

**Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg**

## **Details of amenities**

**Hier die Details zum Anwesen in der Aufzählung:**

- **Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung**
- **Baujahr 1972**
- **Ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesamt**
- **Ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche Einliegerwohnung**
- **Ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche Hauptwohnbereich**
- **Laufend modernisiert**
- **Schöne Wohnlage**
- **Gepflegter Gesamtzustand**
- **Sauna im Untergeschoss**
- **Fernblick**
- **Gartenhaus**
- **Zwei Einzelgaragen**
- **Solarthermie zur Heizungsunterstützung**

**Folgende Modernisierungen wurden bereits durchgeführt:**

**2005 Komplett-Sanierung Bad und WC der Einliegerwohnung**

**2005 Einbau einer Sauna im UG**

**2006 Einbau modernerer Dachflächenfenster und Jalousien**

**2007 Austausch der Fenster (3-fach), Balkontüren und Rollos**

**2009 Austausch sämtlicher Innentüren im Erdgeschoss**

**2010 Komplett-Sanierung Bad und WC im Erdgeschoss**

**2014 Austausch der Fenster und Rollos der Einliegerwohnung**

**2018 Austausch der Haustüren (Haupt- & Einliegerwohnung)**

**2021 Austausch der Innentüren der Einliegerwohnung**

**2015 Garten- und Terrassenumbau der oberen Gartenhälfte**

**Machen Sie sich gerne ein Bild weiterer Highlights bei einer Besichtigung vor Ort.**

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

**Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im Künzelsauer Teilort Nagelsberg, einem charmanten und gewachsenen Ortsteil der Stadt Künzelsau. Eingebettet in die reizvolle Hohenloher Landschaft überzeugt die Umgebung durch viel Grün, eine angenehme Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität.

Nagelsberg liegt nur wenige Fahrminuten vom Stadtzentrum von Künzelsau entfernt, wo sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen sind schnell und bequem erreichbar.

Die gute Anbindung an das regionale Straßennetz sorgt zudem für eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Über die nahegelegene B19 ist Künzelsau in wenigen Minuten erreichbar. In südlicher Richtung gelangen Sie nach Schwäbisch Hall (ca. 20–25 Min.) mit Anschluss an die A6 Richtung Heilbronn und Nürnberg. Nördlich erreichen Sie Bad Mergentheim (ca. 30 Min.), während Öhringen (ca. 25 Min.) ebenfalls eine A6-Anbindung bietet. Insgesamt sorgt das gut ausgebaute Straßennetz für eine schnelle regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie weitläufigen Grünflächen. Zahlreiche Spazier- und Radwege in der näheren Umgebung laden zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die landschaftlich attraktive Lage im Kochertal bietet dabei einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Durch die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zur städtischen Infrastruktur eignet sich die Lage ideal für Familien, Berufspendler und alle, die eine ausgewogene Wohnqualität schätzen.

**Property ID: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg**

## 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: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg**

## 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)**