

Künzelsau

# Oportunidad de inversión en una ubicación privilegiada: Edificio residencial y comercial modernizado con alto potencial de rentabilidad.

Número de propiedad: 25256237



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 243 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 478 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## De un vistazo

Número de propiedad	25256237
Superficie habitable	ca. 243 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	14
Baños	3
Año de construcción	1929
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	Bajo petición
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 151 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	85.97 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	29.04.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1929

Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



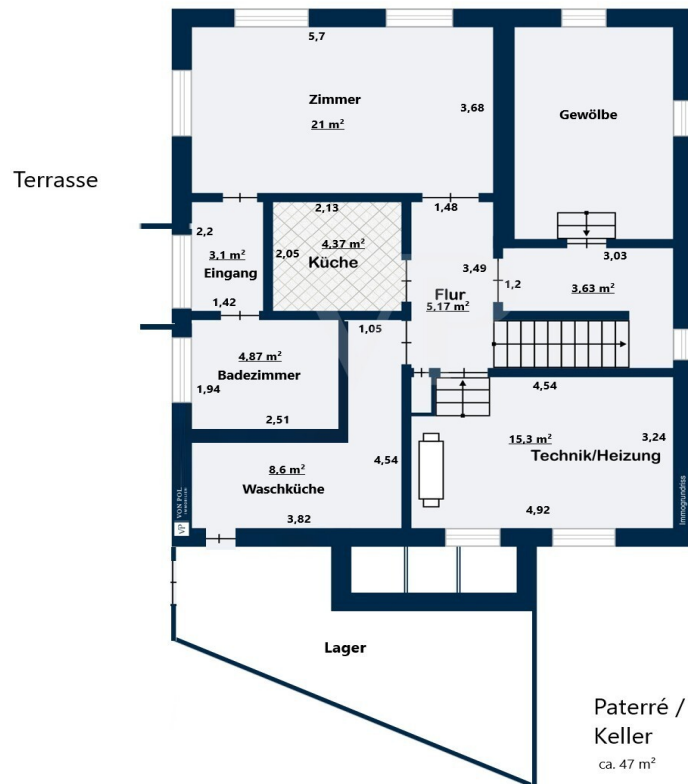
Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

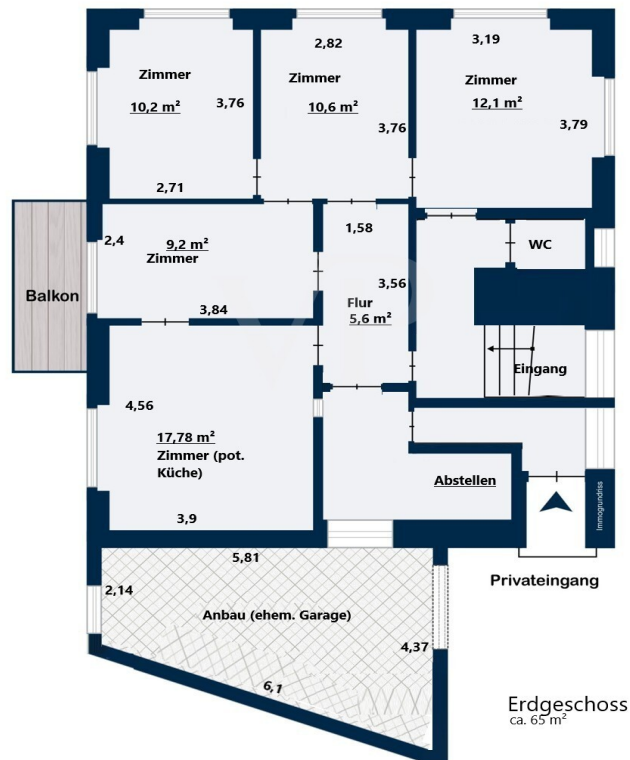
## La propiedad



Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

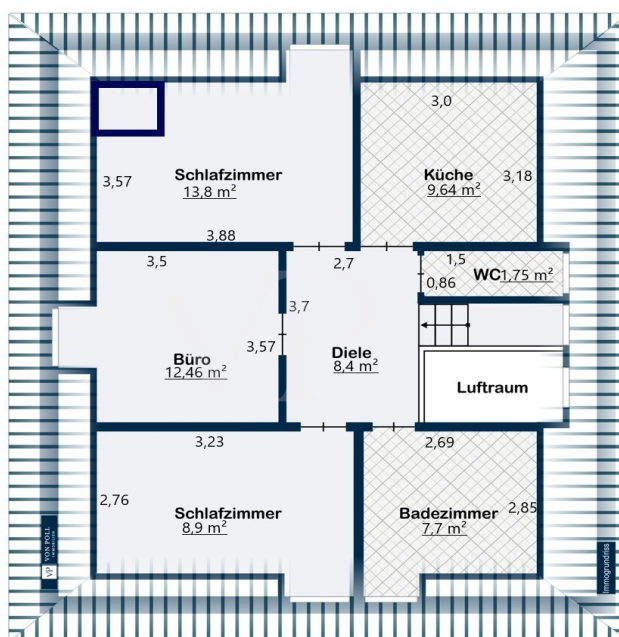
## Planos de planta







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



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

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Una primera impresión

Esta propiedad versátil y bien mantenida se encuentra en una parcela de aproximadamente 478 m<sup>2</sup>. Construida en 1929, este edificio de uso mixto, residencial y comercial, se ha modernizado continuamente a lo largo de los años, lo que la ha mantenido en un estado impecable sin necesidad de grandes reformas. La propiedad ofrece un amplio espacio habitable y útil, con tres entradas independientes que permiten un uso flexible. El sótano, actualmente apto para uso mixto residencial y/o comercial, cuenta con varias habitaciones, un baño, una cocina, una bodega abovedada y un lavadero adicional. También podría convertirse en un apartamento independiente de una habitación. La planta baja puede utilizarse tanto para fines comerciales como residenciales. Ofrece una entrada independiente, un total de cinco habitaciones, un aseo independiente y amplio espacio para uso individual. Con pequeñas reformas, se podría crear una unidad residencial completamente funcional de aproximadamente 65 m<sup>2</sup>. La planta superior cuenta con un apartamento de 3 habitaciones de aproximadamente 87 m<sup>2</sup> con una atractiva distribución. Ofrece un amplio salón-comedor, un dormitorio, un despacho, un baño y una habitación que puede utilizarse como cocina, con conexiones existentes. Esta planta también incluye un aseo independiente. La planta ático alberga otro apartamento de 3 habitaciones de aproximadamente 44 m<sup>2</sup>, compuesto por una pequeña cocina, dos dormitorios, un despacho, un baño y un aseo independiente. La propiedad ha sido objeto de una profunda modernización en los últimos años: en 2017, se renovó el interior de las plantas superior y ático, la fachada, el tejado y las buhardillas. Los baños y aseos de las plantas superior y ático se modernizaron en 2012, junto con los sistemas eléctrico y de calefacción, los conductos de fibra óptica y la caldera de gas. Las ventanas se sustituyeron por modernas ventanas de PVC con triple acristalamiento en 2010. La propiedad también ofrece plazas de aparcamiento independientes, lo que la hace aún más atractiva. Se pueden consultar más detalles sobre su uso y ocupación actual en una consulta personal, lo que permite a los interesados estar completamente informados sobre las diversas posibilidades que ofrece esta casa. Con su distribución flexible y la posibilidad de utilizarla como edificio de uso mixto, residencial y comercial, esta propiedad es ideal tanto para inversores como para propietarios. La infraestructura con visión de futuro y las recientes modernizaciones garantizan su viabilidad a largo plazo. Concierte una visita y compruebe usted mismo las ventajas de esta excepcional propiedad.

**Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Detalles de los servicios

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.

**Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## **Todo sobre la ubicación**

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.**

**Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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