

Künzelsau

## Exclusiva casa unifamiliar y apartamento para abuela con vistas a la ciudad: elegante y lleno de detalles destacados.

Número de propiedad: 25256239



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

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 392 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 786 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25256239 - 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: 25256239 - 74653 Künzelsau

## De un vistazo

Número de propiedad	25256239
Superficie habitable	ca. 392 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1990
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	A petición
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	05.05.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	77.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1990



Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad





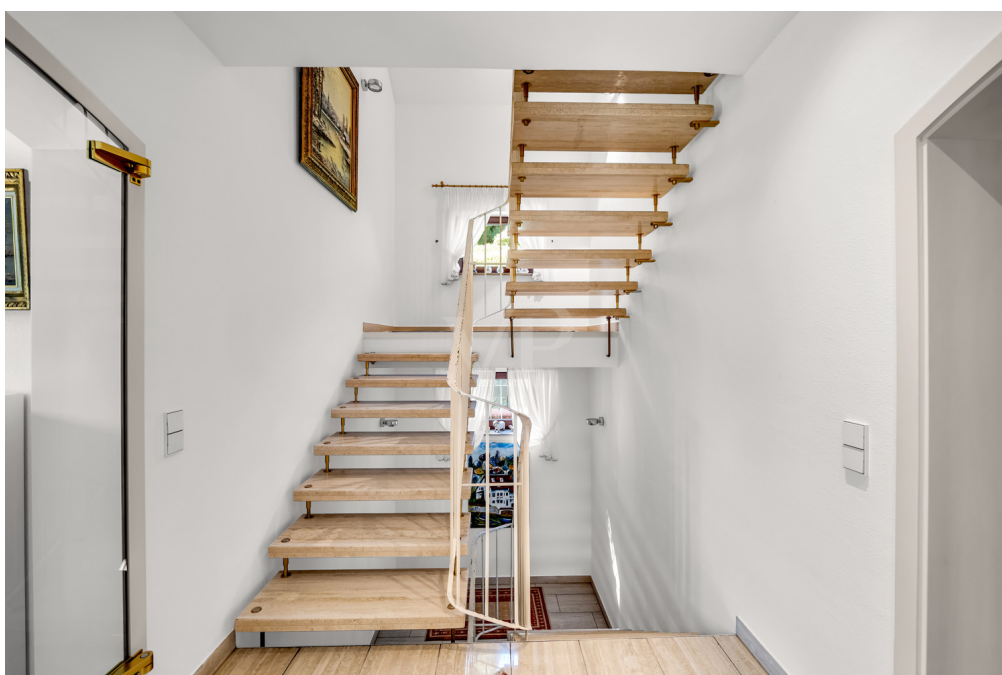
Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad





Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad





Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad





Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad





Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad





Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad





Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad





Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propiedad



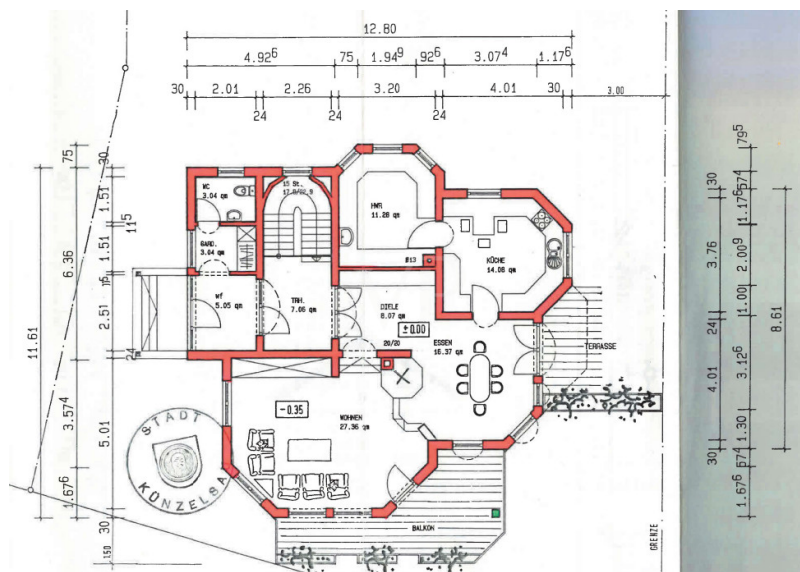


Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

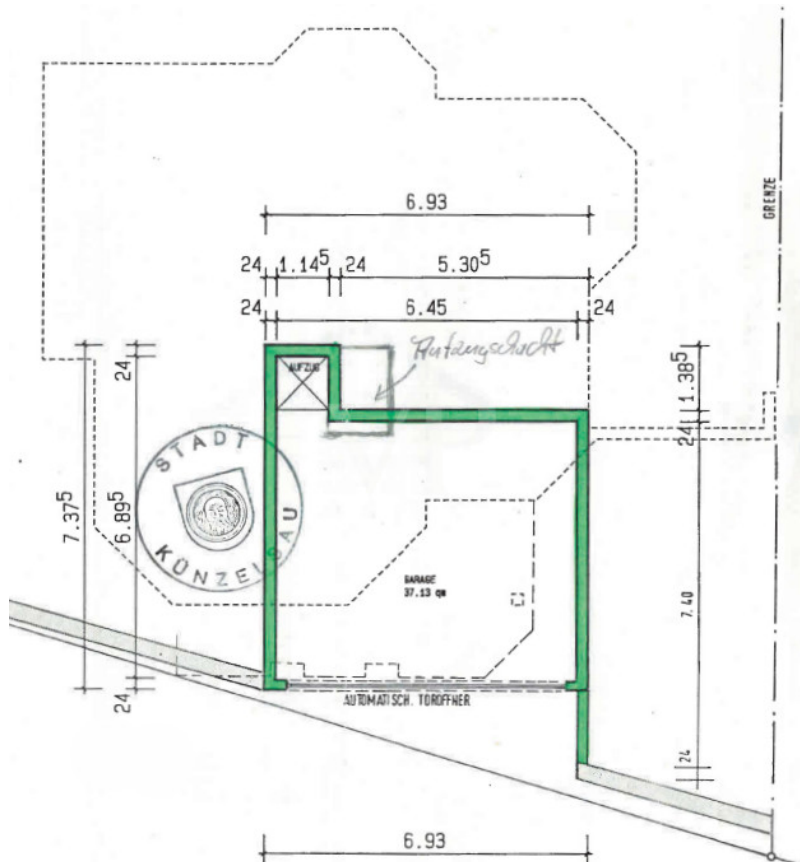
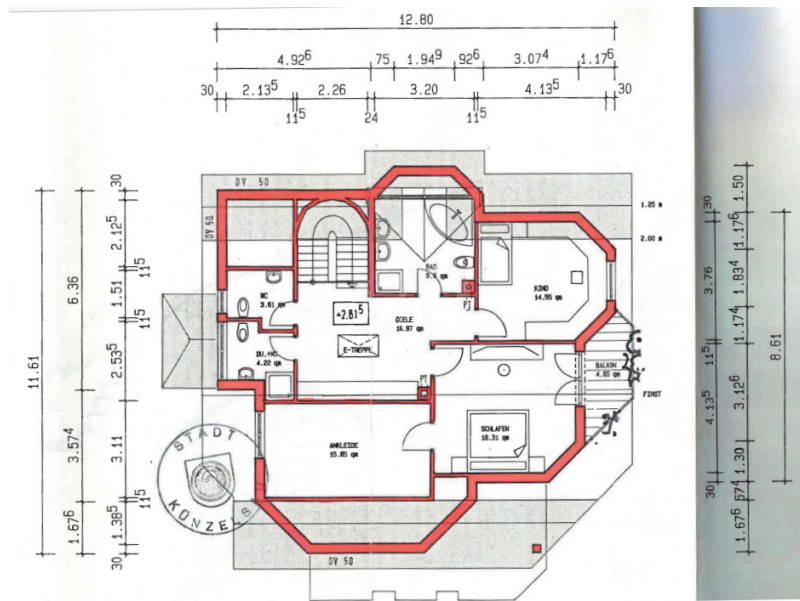
## La propiedad

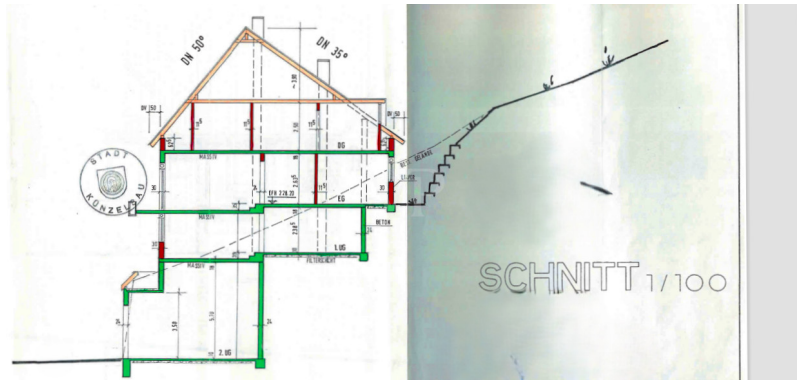


## Planos de planta









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: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar excepcionalmente bien mantenida, construida en 1990 y modernizada continuamente desde entonces. Ubicada en una de las zonas residenciales más codiciadas de Künzelsau, esta propiedad se asienta sobre una amplia parcela de aproximadamente 786 m<sup>2</sup> y cuenta con una impresionante superficie habitable de aproximadamente 392 m<sup>2</sup>: una vivienda ideal para familias que buscan un espacio, comodidad y calidad excepcionales. Su atmósfera especial se percibe al entrar en la casa: materiales de alta calidad, una distribución bien pensada y un ambiente luminoso caracterizan la impresión general. El espacioso salón-comedor en la planta baja constituye el corazón de la casa, complementado por una acogedora estufa de leña y acceso directo a la gran terraza climatizada con vistas panorámicas inigualables al río Kocher y a la ciudad de Künzelsau. La cocina, equipada con electrodomésticos de alta gama de las marcas premium Gaggenau y Miele, sin duda deleitará a cualquier entusiasta de la cocina. Los aseos de invitados independientes en todas las plantas y los elegantes sanitarios Axor en todos los baños realzan la alta calidad de los acabados. En la planta superior encontrará amplios dormitorios, algunos con vestidor. El baño principal cuenta con calefacción por suelo radiante para un máximo confort. La planta superior alberga un impresionante dormitorio juvenil de estilo dúplex, un refugio verdaderamente especial para la próxima generación. El sótano ofrece espacio adicional para vivir y para el servicio: un apartamento completamente independiente, que también podría utilizarse como oficina para su negocio, una zona de bienestar con sauna KLAFS, un baño, otra terraza, prácticos trasteros, y el cuarto de calderas y el lavadero completan el espacio disponible. Gracias a una escalera independiente, las diferentes zonas pueden permanecer claramente separadas si se desea. Tampoco se ha escatimado en gastos en el exterior: los jardines modernizados con caseta, sistema de riego automático y ducha exterior se mantienen impecablemente y crean un ambiente idílico. Los balcones y terrazas envolventes, así como un patio de reciente construcción, ofrecen zonas soleadas durante todo el día. Para sus vehículos, dispone de un garaje individual, un garaje doble y una plaza de aparcamiento exterior. El hueco del ascensor también ofrece la opción de un ascensor de carga o mecánico: una inversión práctica para el futuro. En resumen: Esta propiedad es mucho más que un simple hogar: es un concepto de estilo de vida bien concebido para compradores exigentes que valoran la calidad, la comodidad, la ubicación y las perspectivas a largo plazo. El equipo de VON POLL REAL ESTATE espera su llamada y le da una cálida bienvenida a una visita personal en la propiedad.

Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Detalles de los servicios

Hier einige Highlights der Immobilie in der Aufzählung:

- Ca. 786 m² Grundstücksfläche
- Ca. 392 m² gesamte Wohnfläche
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Laufend modernisiert
- Solarthermie zur Heizungsunterstützung
- Hochwertige Einbauküche 2014 (Gaggenau- & Miele-Geräte)
- Fernblick über den Kocher und Künzelsau
- Separate Gäste-WCs je UG, EG & DG
- "Axor"-Armaturen in Bädern & Gäste-WCs
- Großer beheizter Terrassenbereich im EG
- Umlaufende Balkon- / Terrassenflächen
- Modernisierte Außenanlagen / gepflegter Garten mit Gartenhäuschen
- Automatische Außenbewässerungsanlage / Außendusche
- Aufzugsschacht für Stempel- / Lastenaufzug
- Einzelgarage & Doppelgarage sowie Außenstellplatz

Erd- / Ober- / Dachgeschoss:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss
- Große Schlafzimmer mit Ankleide im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Masterbad
- Sehr großes Jugendzimmer (Maisonettstil) im Dachgeschoss
- Großer Balkon im Dachgeschoss
- Separates Treppenhaus
- Einbaukaminofen im Wohnzimmer

Untergeschoss:

- Ca. 61 m² Wohnfläche
- Vollwertige Einliegerwohnung oder Büroräumlichkeiten
- Saunabereich mit Saunarium und Badezimmer
- Terrasse mit Fernblick
- Kellerräume
- Heiz- / Technikraum

Dies sind nur einige wenige Highlights der vielen Besonderheiten dieser Traumimmobilie. Gerne stellen wir Ihnen nach persönlicher Rücksprache weitere Informationen sowie Bild- / Videomaterial zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich gerne von der Qualität und den Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.





VON POLL  
REAL ESTATE

Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Lage von Künzelsau – einem charmanten Hochschulstandort inmitten der malerischen Hohenloher Ebene. Die Stadt besticht durch hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur sowie kulturelle Vielfalt – unter anderem mit dem Carmen-Würth-Forum und dem Würth Museum. Dank der Nähe zur A6 sind die Metropolregionen Stuttgart, Nürnberg, Heilbronn, Würzburg und Frankfurt bequem erreichbar – ideal für Pendler und Geschäftsreisende.

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. 16.437 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.

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 und natürlich ist für den Nachwuchs eine Vielzahl an freien Kindergartenplätzen zur Verfügung.



Número de propiedad: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 77.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)