

Künzelsau / Gaisbach

## Apartamento de 3,5 habitaciones bien mantenido con cocina equipada y suelo de parquet.

Número de propiedad: 25256256



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

**PRECIO DE COMPRA: 169.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

**Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

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

Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25256256	Precio de compra	169.000 EUR
Superficie habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3.5	Modernización / Rehabilitación	2018
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1986	Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	131.97 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.02.2032	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

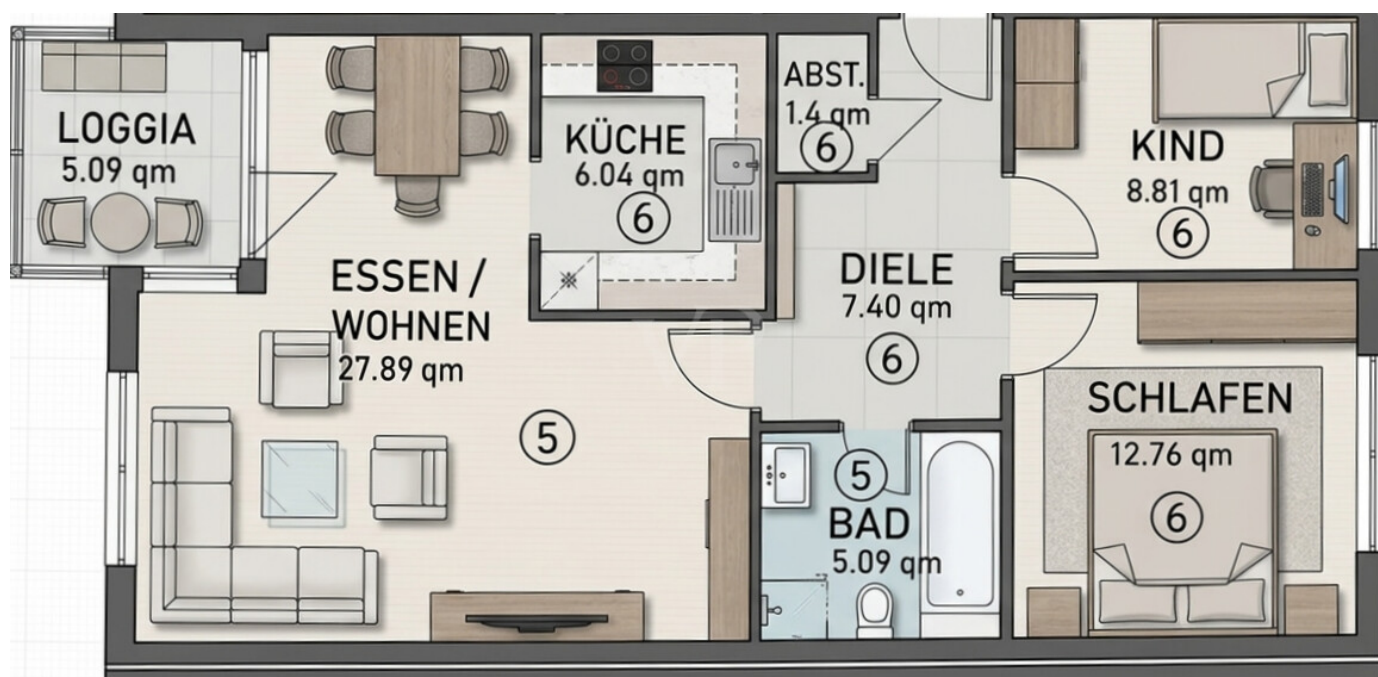
Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Una primera impresión

¡Bienvenido a Gaisbach! Este apartamento en la segunda planta se encuentra en excelentes condiciones. Al entrar, le recibe un amplio y luminoso recibidor que transmite una agradable sensación de amplitud. El diseño diáfano crea un ambiente acogedor y ofrece amplio espacio para un armario. A la derecha del recibidor se encuentra un práctico trastero, que ofrece espacio adicional para guardar sus pertenencias. El salón-comedor cuenta con techos altos y un amplio ventanal que inunda la estancia de luz natural. Con aproximadamente 29 metros cuadrados, ofrece amplio espacio para disfrutar de una vida cómoda y entretenerse. El hermoso y cuidado suelo de parquet, instalado en toda la vivienda, confiere al apartamento un ambiente armonioso. Un pequeño balcón da acceso al exterior, ideal para escapadas o para disfrutar del aire fresco. Los prácticos enchufes en varios puntos y dos acumuladores de calor nocturnos garantizan la comodidad; la estufa de leña se puede sustituir si se desea. Las ventanas son de PVC con doble acristalamiento (instaladas alrededor de 2007) con acabado laminado efecto madera y están equipadas con persianas enrollables en todo el apartamento. Un tabique parcialmente acristalado conecta la sala de estar con la cocina, creando una sensación de amplitud y amplitud. El baño, modernizado alrededor de 2016, se encuentra en excelentes condiciones. El elegante suelo de baldosas negras le da a la estancia un toque moderno y elegante. El baño cuenta con ducha, toallero calefactado y calentador de agua. Dispone de conexión para lavadora y un sistema de ventilación integrado garantiza una agradable circulación del aire. La cocina, totalmente equipada y de aproximadamente 6 m<sup>2</sup>, está en excelentes condiciones y lista para su uso inmediato. Incluye placa de cocina, campana extractora, lavavajillas y frigorífico/congelador. Numerosos cajones y armarios ofrecen amplio espacio de almacenamiento para utensilios y suministros de cocina. El agua caliente se suministra mediante un calentador de agua instantáneo. La conexión directa con el comedor es especialmente práctica, permitiendo una combinación armoniosa de cocina y sala de estar. La habitación/oficina infantil, a la izquierda del pasillo, ofrece aproximadamente 9 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Su distribución funcional la hace versátil: ideal como habitación infantil, oficina o sala de ocio. El dormitorio tiene aproximadamente 13 m<sup>2</sup> de espacio habitable y es perfecto para una cama doble. Los enchufes eléctricos convenientemente ubicados a ambos lados y un interruptor de luz central permiten una decoración flexible. La habitación transmite un ambiente tranquilo y confortable, ideal para noches de descanso reparador. El apartamento incluye prácticos espacios auxiliares que simplifican la vida diaria: un sótano ofrece espacio de almacenamiento adicional. El ático también cuenta con espacio de almacenamiento adicional. Los residentes también tienen acceso a un trastero para bicicletas y una lavandería, lo que aumenta aún más la comodidad. Un jardín compartido completa la oferta. Para más información o para concertar una visita, no dude en contactarnos en cualquier momento. Su equipo inmobiliario de VON POLL, Schwäbisch Hall.

**Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## **Detalles de los servicios**

- Baujahr: 1986
- 6 Parteienhaus
- 2-Obergeschoss
- Stromleitungen 3-adrig
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Badsanierung: ca. 2016
- Einbauküche
- Parkettboden
- Schwedenofen
- Nachtspeicheröfen

Die Wohnung wird mit ca. 70m<sup>2</sup> angegeben, dort befindet sich:

- Küche mit Einbaugeräten
- Loggia (Balkon)
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Diele
- Bad

Zudem:

- Kellerabteil mit Steckdose
- Fahrradraum
- Wäscheraum
- Stellplätze
- Dachboden

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## **Todo sobre la ubicación**

**Künzelsau selbst liegt im Herzen des Hohenlohekreises, einer wirtschaftsstarke Region im Nordosten von Baden-Württemberg. Die Landeshauptstadt Stuttgart erreicht man in rund einer Stunde Fahrzeit, Heilbronn in etwa 40 Minuten.**

**Baden-Württemberg zählt zu den führenden Bundesländern Deutschlands, bekannt für seine starke Wirtschaft, seine hohe Lebensqualität und seine reizvollen Landschaften zwischen Schwarzwald, Schwäbischer Alb und dem Hohenloher Land.**

**Der Künzelsauer Teilort Gaisbach bietet in diesem Umfeld eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit viel Grün und gepflegter Nachbarschaft.**

**Geprägt von Einfamilienhäusern und gewachsenen Wohngebieten entsteht hier ein angenehmes, naturnahes Wohngefühl.**

**Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten und Grundschule sind direkt vor Ort vorhanden.**

**Über die nahe Bundesstraße 19 besteht zudem eine sehr gute Verkehrsanbindung sowohl in die Kernstadt Künzelsau als auch zu den umliegenden Städten und Gemeinden.**

**Damit vereint dieser Standort die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit kurzen Wegen und der Anbindung an eine der attraktivsten und zukunftsstärksten Regionen Deutschlands.**

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

**Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall**

**Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## Otros datos

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 10.2.2032.**

**Endenergiebedarf beträgt 131.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**Número de propiedad: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## **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)**