

**Künzelsau**

Opportunité d'investissement dans un emplacement de premier choix : Immeuble résidentiel et commercial modernisé offrant un excellent potentiel de rendement

**CODE DU BIEN: 25256237**



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

**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 478 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25256237	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 243 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	Toit en pavillon	Modernisation / Rénovation	2017
Pièces	14	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1929	Surface de plancher	ca. 151 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	5 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	85.97 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1929

CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété

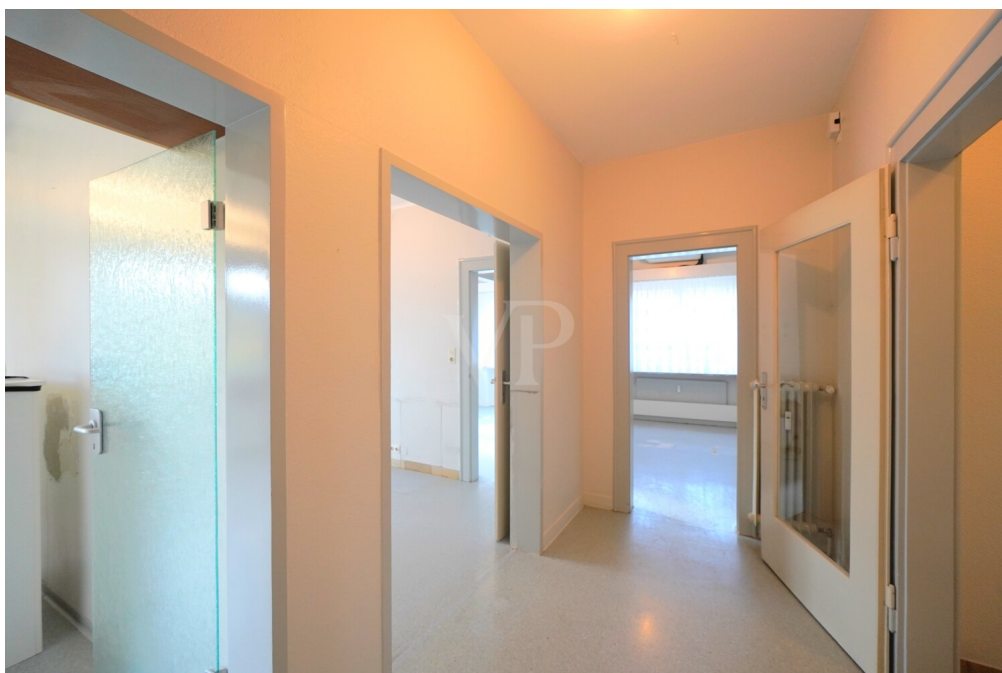


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying real estate data. The smartphone screen features a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a real estate website interface with various data points and charts.

**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)

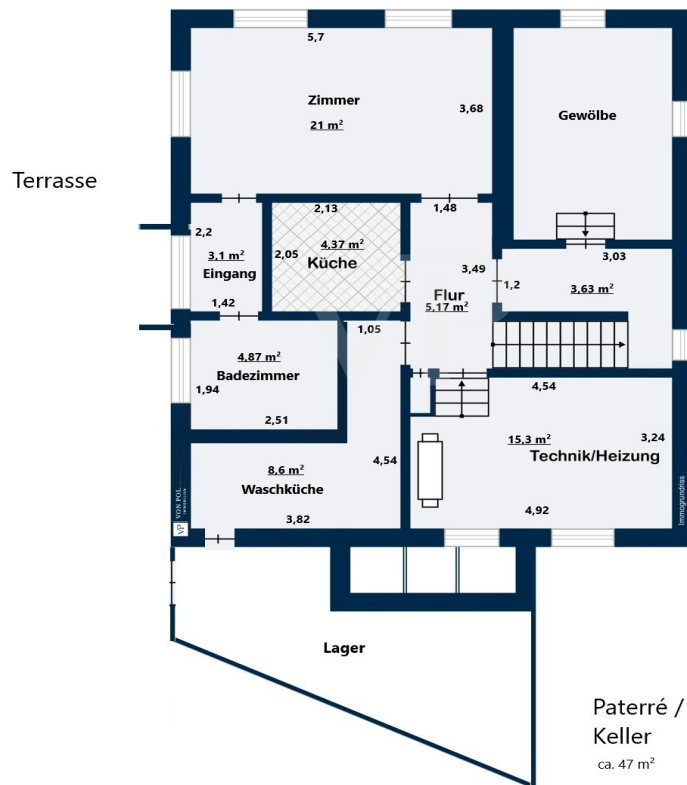
CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau

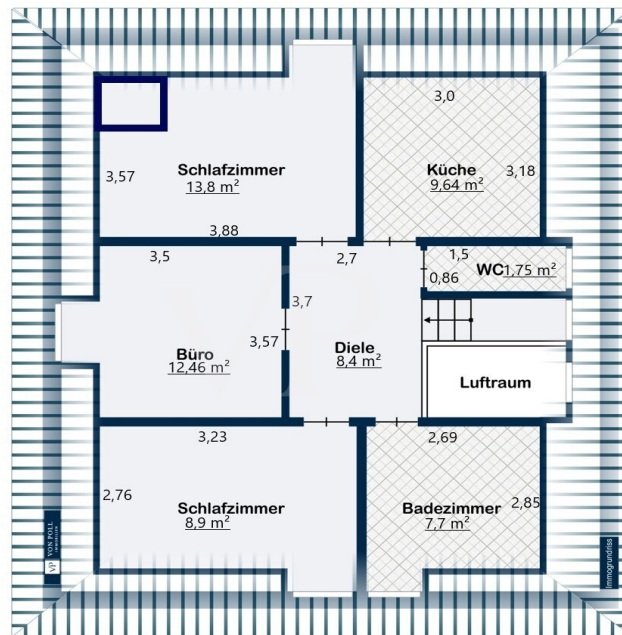
## Plans d'étage







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



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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Une première impression

Cette propriété bien entretenue et polyvalente se situe sur un terrain d'environ 478 m<sup>2</sup>. Construite en 1929, cette bâtisse à usage mixte (résidentiel et commercial) a été modernisée au fil des ans, ce qui lui confère un excellent état et ne nécessite aucune rénovation majeure. La propriété offre de généreux espaces de vie et d'utilisation, avec trois entrées séparées permettant une grande flexibilité d'aménagement. Le sous-sol, actuellement adapté à un usage mixte (résidentiel et/ou commercial), comprend plusieurs pièces, une salle de bains, une cuisine, une cave voûtée et un espace utilitaire supplémentaire. Il pourrait également être transformé en un studio indépendant. Le rez-de-chaussée peut être utilisé à des fins commerciales et résidentielles. Il dispose d'une entrée indépendante, de cinq pièces, de toilettes séparées et d'un espace suffisant pour un usage individuel. Avec quelques aménagements mineurs, un logement fonctionnel d'environ 65 m<sup>2</sup> pourrait y être créé. L'étage supérieur abrite un appartement de trois pièces d'environ 87 m<sup>2</sup> avec une disposition attrayante. Elle offre un vaste séjour/salle à manger, une chambre, un bureau, une salle de bains et une pièce pouvant servir de cuisine, avec les raccordements existants. Ce niveau comprend également des toilettes séparées. L'étage mansardé abrite un appartement de trois pièces d'environ 44 m<sup>2</sup>, comprenant une kitchenette, deux chambres, un bureau, une salle de bains et des toilettes séparées. La propriété a fait l'objet d'une importante modernisation ces dernières années : en 2017, l'intérieur des étages supérieurs et mansardés, la façade, la toiture et les lucarnes ont été rénovés. Les salles de bains et les toilettes des étages supérieurs et mansardés ont été modernisées en 2012, de même que les systèmes électriques et de chauffage, les conduits de fibre optique et la chaudière à gaz. Les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres modernes en PVC triple vitrage en 2010. La propriété dispose également de places de parking privées, ce qui la rend encore plus attractive. De plus amples informations concernant son usage et son occupation actuelle peuvent être

abordées lors d'une consultation personnalisée, permettant aux personnes intéressées de s'informer pleinement sur les nombreuses possibilités offertes par cette maison. Grâce à son agencement flexible et à la possibilité d'une utilisation mixte (résidentielle et commerciale), cet immeuble convient aussi bien aux investisseurs qu'aux propriétaires occupants. Son infrastructure évolutive et ses récentes modernisations garantissent sa viabilité à long terme. Organisez une visite et découvrez par vous-même les atouts de ce bien exceptionnel.

**CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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