

Künzelsau

# Maison individuelle exclusive avec studio indépendant et vue sur la ville – Élégante et pleine de charme

**CODE DU BIEN: 25256239**

VIDEO



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

**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 392 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 786 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25256239 - 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: 25256239 - 74653 Künzelsau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25256239
Surface habitable	ca. 392 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1990
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	77.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	05.05.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



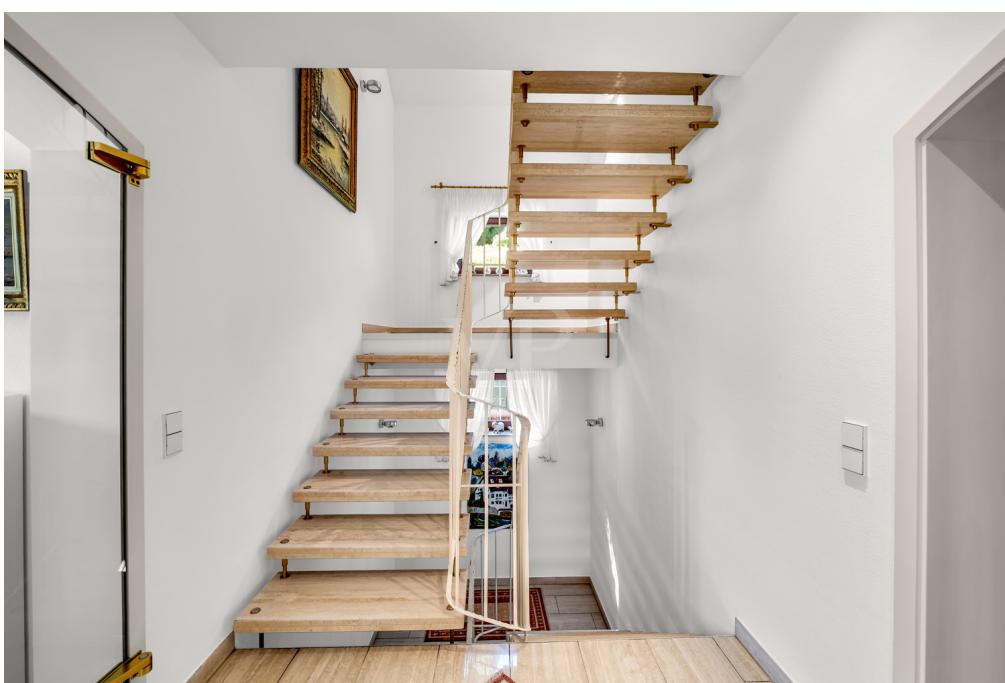
CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



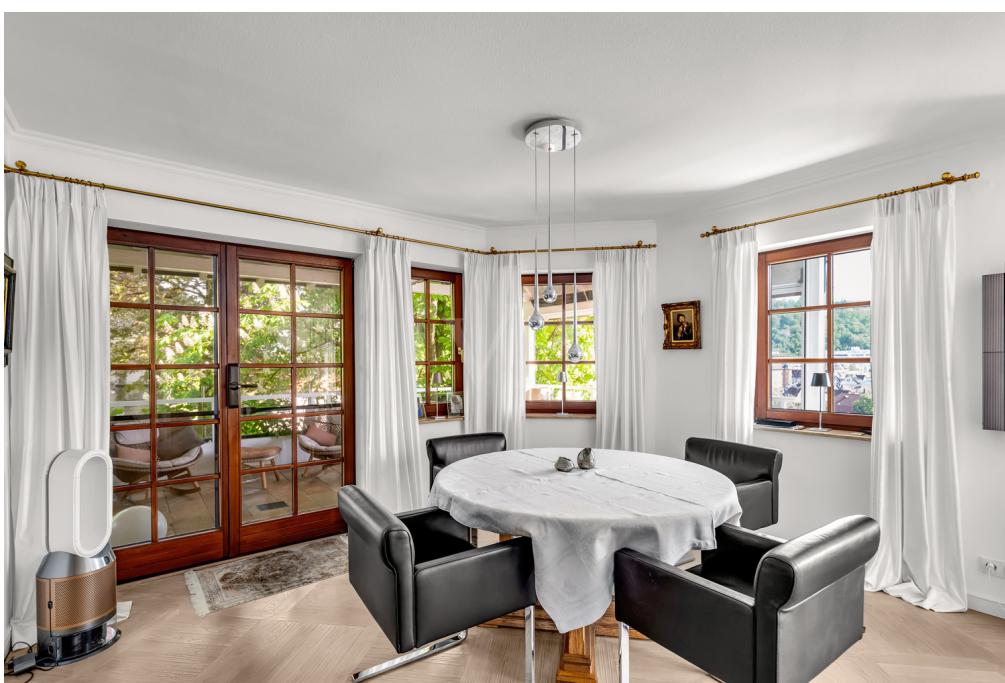
CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



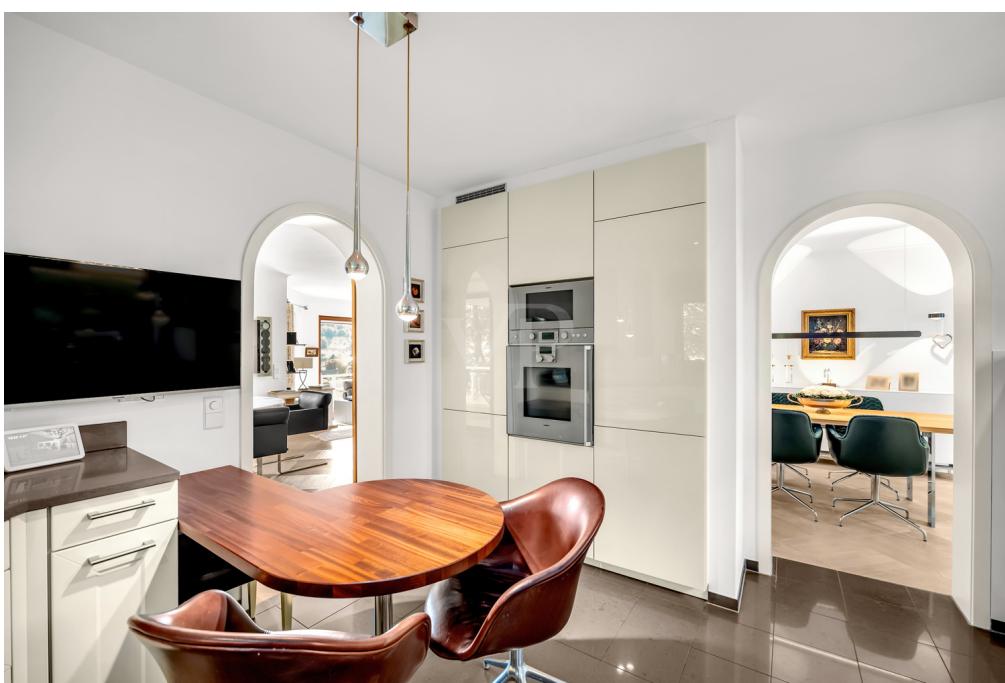
CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



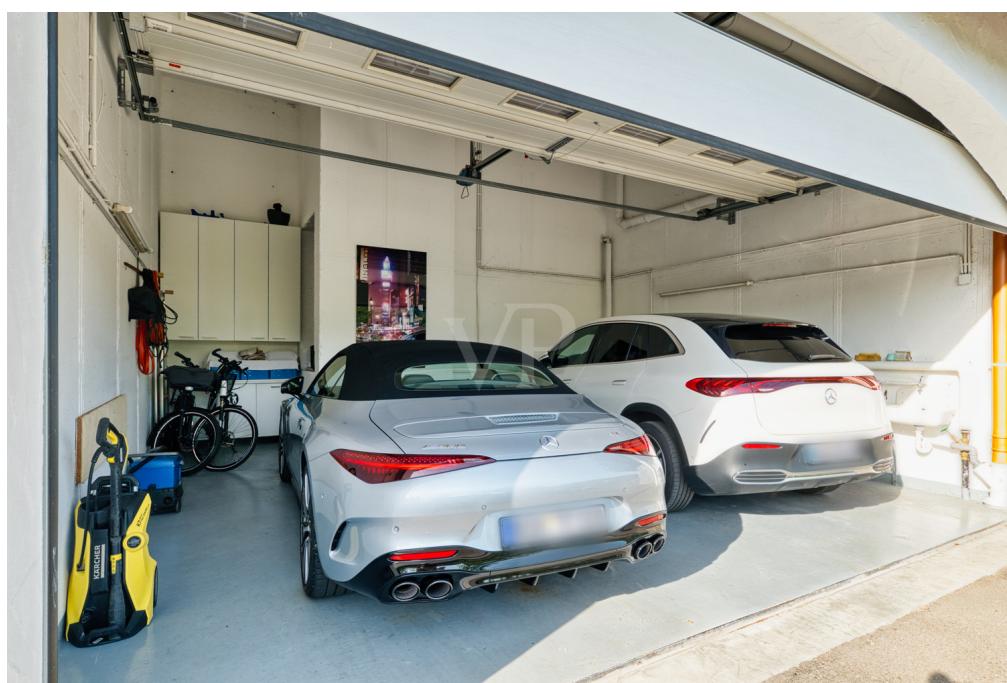
CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



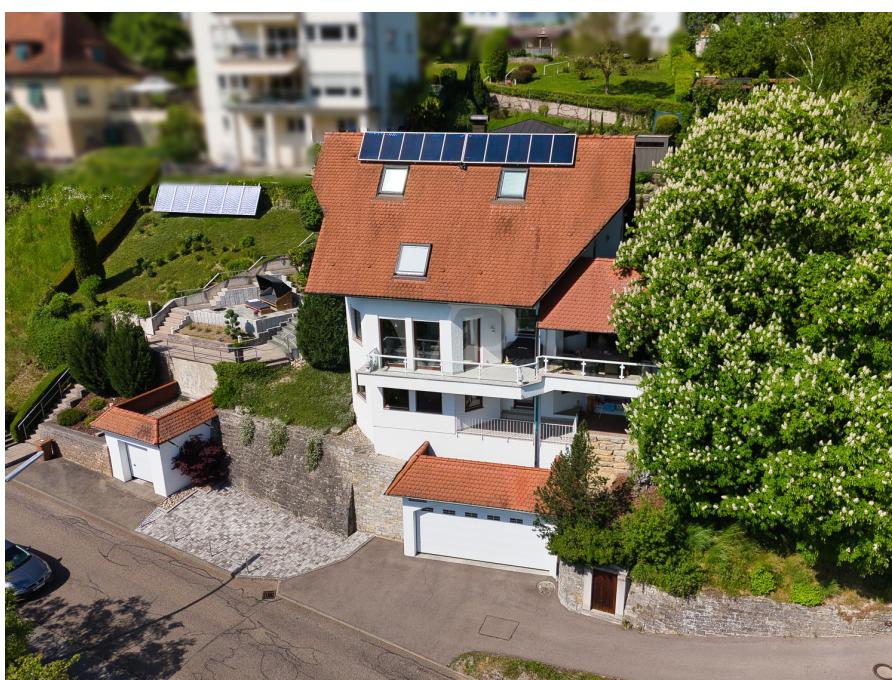
CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

## La propriété



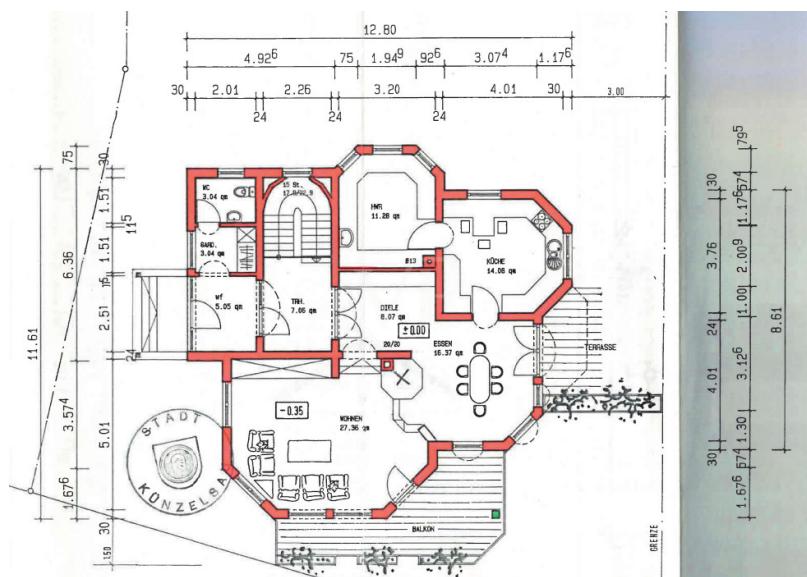
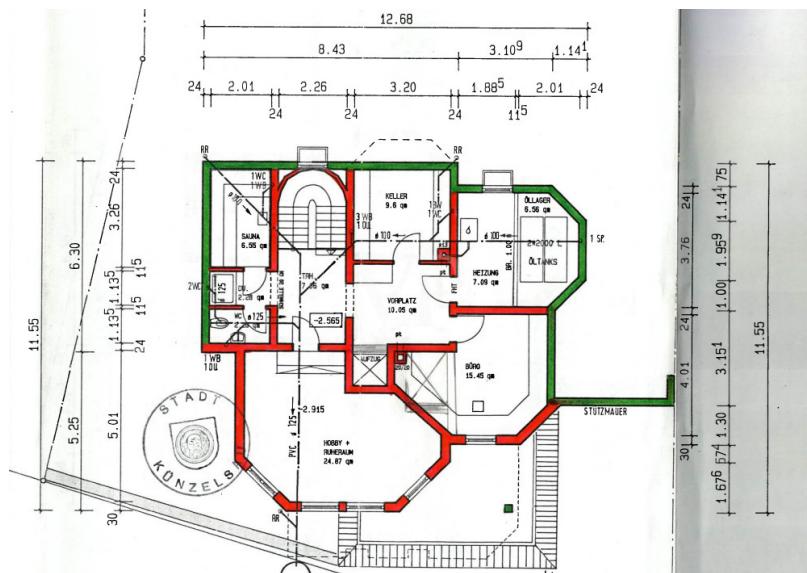
CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau

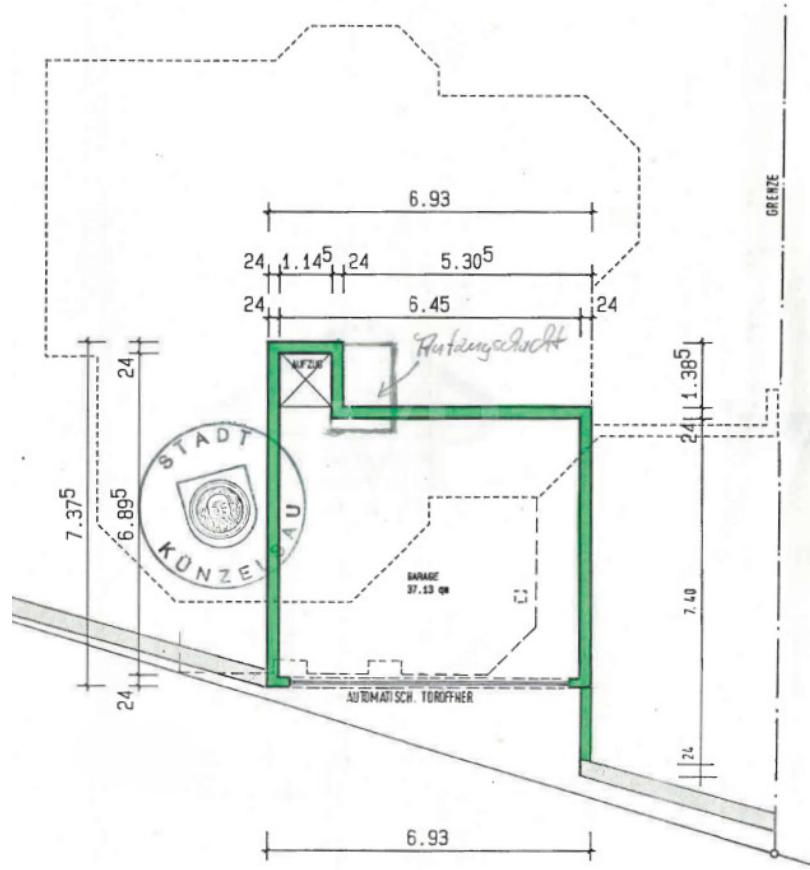
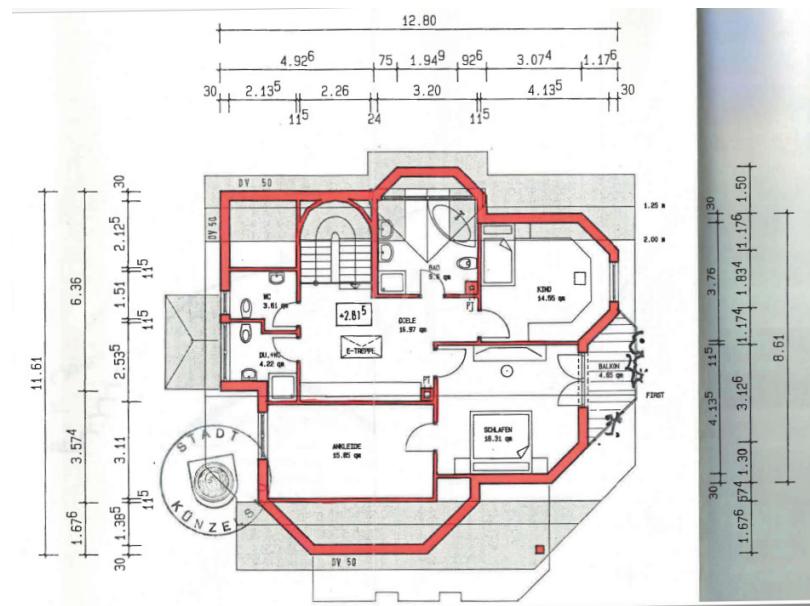
## La propriété

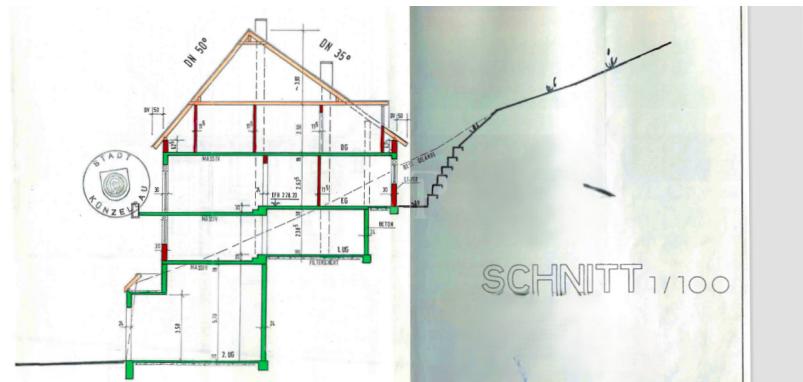


**CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau**

# Plans d'étage







**CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau**

## Une première impression

À vendre : une maison individuelle exceptionnellement bien entretenue, construite en 1990 et modernisée à plusieurs reprises depuis. Nichée dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Künzelsau, cette propriété repose sur un terrain généreux d'environ 786 m<sup>2</sup> et offre une surface habitable impressionnante d'environ 392 m<sup>2</sup> – une maison idéale pour les familles exigeantes en matière d'espace, de confort et de qualité. L'atmosphère particulière se perçoit dès l'entrée : matériaux nobles, agencement bien pensé et luminosité exceptionnelle caractérisent l'ensemble. Le vaste séjour/salle à manger du rez-de-chaussée constitue le cœur de la maison, agrémenté d'un poêle à bois chaleureux et d'un accès direct à une grande terrasse chauffée offrant une vue panoramique imprenable sur la rivière Kocher et la ville de Künzelsau. La cuisine équipée haut de gamme, installée en 2014, comprend des appareils électroménagers des marques prestigieuses Gaggenau et Miele et ravira les passionnés de cuisine. Des toilettes séparées pour les invités à chaque étage et d'élégants équipements Axor dans toutes les salles de bains témoignent du haut niveau de finition. À l'étage, vous trouverez des chambres spacieuses, certaines avec dressing. La salle de bains principale est équipée d'un chauffage au sol pour un confort optimal. Le dernier étage abrite une impressionnante chambre d'adolescents de style duplex, un véritable havre de paix pour la nouvelle génération. Le sous-sol offre des espaces de vie et de service supplémentaires : un appartement indépendant complet, pouvant également servir de bureau, un espace bien-être avec sauna KLAFS, une salle de bains, une autre terrasse, des espaces de rangement pratiques, ainsi que la chaufferie et le local technique. Grâce à un escalier séparé, les différents espaces peuvent rester bien distincts si vous le souhaitez. Aucun détail n'a été négligé à l'extérieur : les jardins modernisés, avec leur abri de jardin, leur système d'arrosage automatique et leur douche extérieure, sont impeccablement entretenus et créent un cadre de vie idyllique. Balcons et terrasses enveloppantes, ainsi qu'un patio récemment aménagé, offrent des espaces ensoleillés tout au long de la journée. Pour vos véhicules, un garage simple, un garage double et une place de parking extérieure sont à votre disposition. Une cage d'ascenseur existante offre également la possibilité d'installer un monte-chaise ou un monte-chaise mécanique – un investissement judicieux pour l'avenir. En bref : cette propriété est bien plus qu'une simple maison ; c'est un concept de vie soigneusement pensé pour des acheteurs exigeants qui privilégiennent la qualité, le confort, l'emplacement et les perspectives à long terme. L'équipe de VON POLL REAL ESTATE se tient à votre disposition et vous invite chaleureusement à une visite sur place.

**CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau**

## Détails des commodités

Hier einige Highlights der Immobilie in der Aufzählung:

- Ca. 786 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Ca. 392 m<sup>2</sup> gesamte Wohnfläche
  - Sehr gepfleger 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 / gepfleger 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 m<sup>2</sup> 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.
- Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau**

## Tout sur l'emplacement

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 Kunsthalle 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.

**CODE DU BIEN: 25256239 - 74653 Künzelsau**

## Plus d'informations

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 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: 25256239 - 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

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

---

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