

**Künzelsau**

Immeuble résidentiel et commercial de premier ordre, ainsi que terrain constructible, idéalement situés en centre-ville de Künzelsau.

*CODE DU BIEN: 25256248*



**PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 320 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.620 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25256248 - 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: 25256248 - 74653 Künzelsau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25256248
Surface habitable	ca. 320 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1888

Prix d'achat	1.200.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	90.10 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété





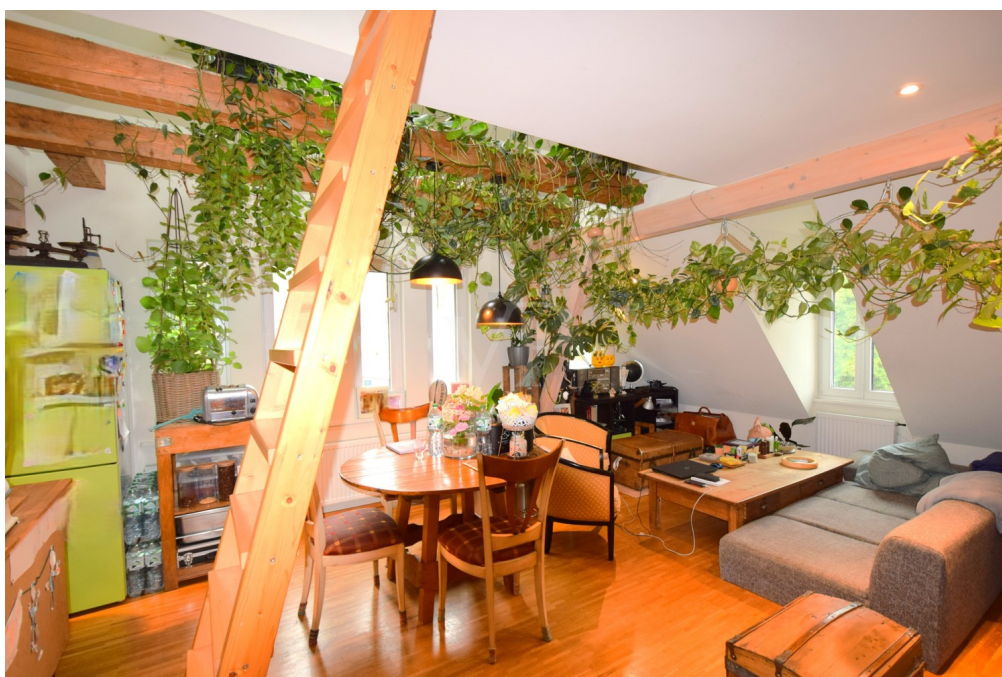
CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété



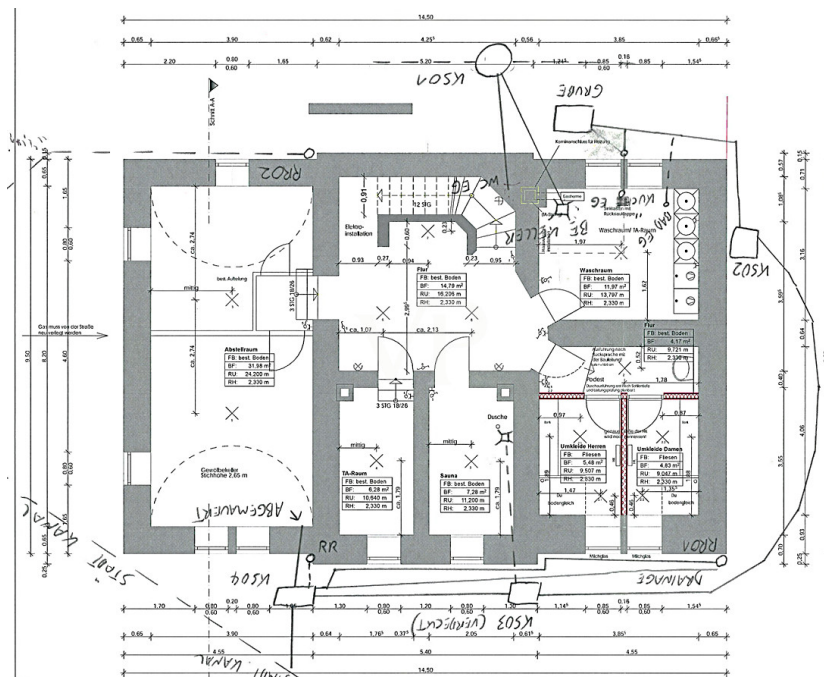


CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## La propriété

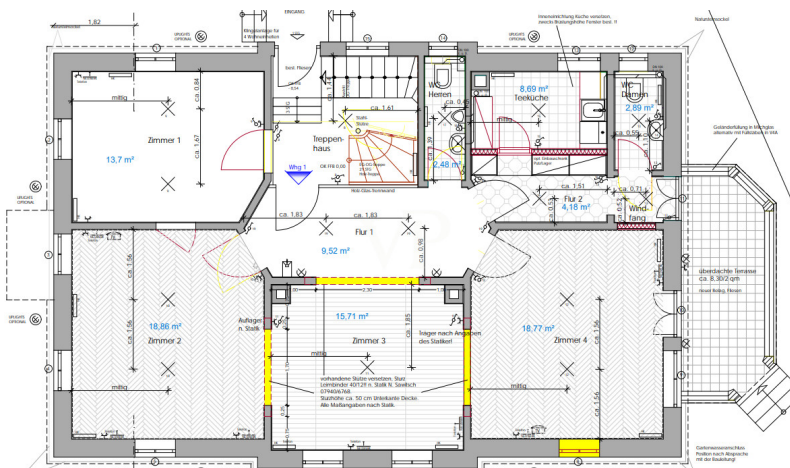
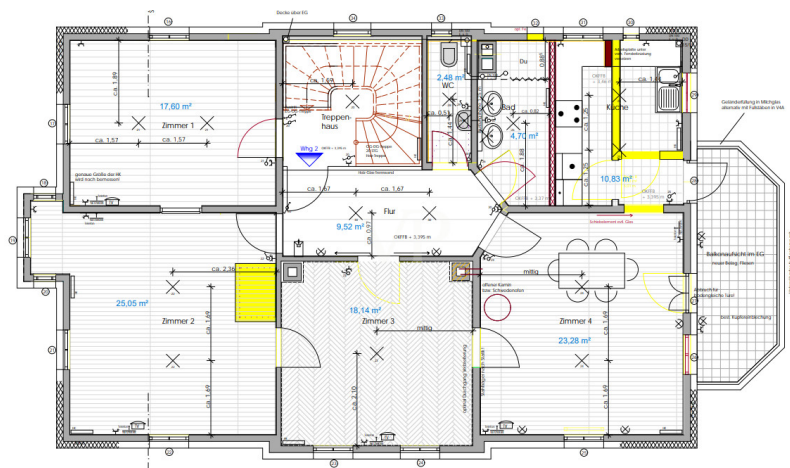


# La propriété

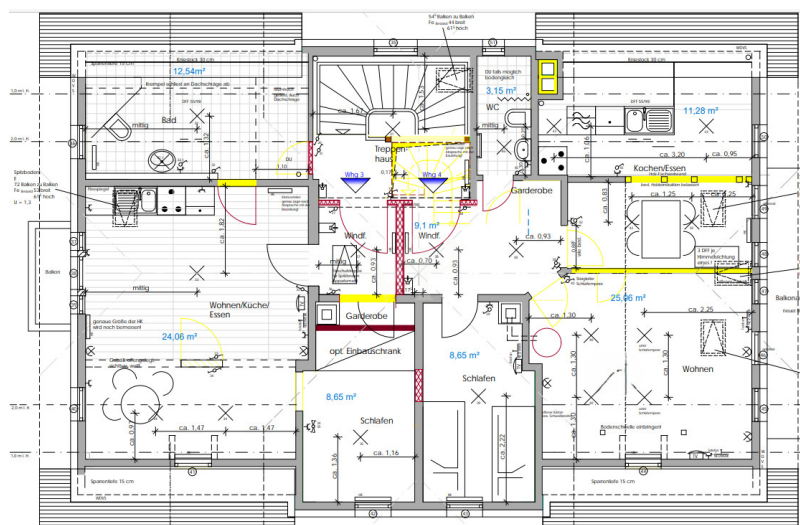


CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Plans d'étage







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: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Une première impression

Inmitten der zentralen Innenstadtlage von Künzelsau präsentiert sich dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus als renditestarke Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Das Gebäude wurde im Jahr 2012 umfassend kernsaniert und befindet sich seither in einem äußerst gepflegten und modernen Zustand.

Die Kombination aus attraktiver Lage, solider Mieterstruktur und hochwertiger Ausstattung macht diese Immobilie besonders interessant für Investoren mit Weitblick.

Folgende Mieteinnahmen und Daten im Überblick:

Gewerbe: EUR 2.340 / Monat = EUR 28.080 / Jahr

Wohnen 1: EUR 850 / Monat = EUR 10.200 / Jahr

Wohnen 2: EUR 450 / Monat = EUR 5.400 / Jahr

Wohnen 3: EUR 200 / Monat = EUR 2.400 / Jahr

Gesamt: EUR 46.080 / Jahr

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.620 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Objekt über mehrere Ebenen mit insgesamt ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit, welche aktuell von einem Hauptmieter und einem Untermieter vollständig genutzt wird.

Die Einheit besteht aus insgesamt vier Räumen, zwei separaten WC-Anlagen, einer kleinen Teeküche sowie einem rückseitigen Balkon – ideal für eine langfristige und stabile gewerbliche Nutzung.

Das erste Obergeschoss beherbergt eine großzügige Wohneinheit mit vier Zimmern, einer Küche mit funktioneller Einbauküche, einem modernen Badezimmer mit Dusche, einem separaten WC sowie einem großen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei moderne, lichtdurchflutete Wohnungen, wovon eine Einheit im Maisonette-Stil gestaltet wurde und der Wohnung auf der zweiten Ebene weitere Nutzfläche bietet, sowie eine architektonische Note verleiht.

Beide Wohneinheiten verfügen über einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Alle Parteien sind über ein zentrales Treppenhaus bequem erreichbar.

Das Kellergeschoss überzeugt mit einem beeindruckenden Gewölbekeller, zwei abgeschlossenen Kellerabteilen, ein kleiner Tiefkeller, einer Sauna, Duschen, sowie

einem gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Technikraum.

Im Rahmen der Kernsanierung wurden sämtliche baulichen und technischen Elemente auf einen modernen Stand gebracht: Die Fassade erhielt einen Vollwärmeschutz, alle Fenster wurden durch hochwertige, dreifachverglaste Modelle ersetzt.

Im Inneren wurden sämtliche Leitungen (Strom und Wasser), Wände, Decken erneuert und Bodenbeläge aufgearbeitet.

Auch die Heizungsanlage wurde komplett ausgetauscht und sorgt für eine zeitgemäße Energieeffizienz.

Ein weiterer, äußerst interessanter Aspekt ist das vorhandene große Baufenster auf dem Grundstück, das eine zusätzliche Bebauung ermöglicht – ideal für zukünftige Erweiterungen oder Neubauprojekte.

Nähere Informationen hierzu können im persönlichen Gespräch bereitgestellt werden.

Die Immobilie ist vollständig und sehr gut vermietet – ein sofortiger Einstieg in ein laufendes, ertragreiches Investment ist somit problemlos möglich.

CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Détails des commodités

Eckdaten auf einen Blick:

Künzelsau (zentrale Lage)

Grundstücksgröße: ca. 1.620 m<sup>2</sup>

Einheiten:

Erdgeschoss ca. 111,6 m<sup>2</sup>: Gewerbeinheit

Obergeschoss ca. 103,4 m<sup>2</sup>: 4-Zimmer-Wohnung

Dachgeschoss ca. 57,2 m<sup>2</sup> / 48 m<sup>2</sup>: Je 2-Zimmer-Wohnungen

Bauzustand: Kernsanierung im Jahr 2012

Vermietung: Sehr gut vermietet

Potenzial: Weitere Bebauung möglich (großes Baufenster)

Sanierungsmaßnahmen (2012):

- Außenfassade mit hochwertigem Vollwärmeschutz
- Kompletter Austausch der Fenster (Dreifachverglasung)
- Erneuerung sämtlicher Leitungen (Wasser & Strom)
- Neue Heizungsanlage
- Innenwände & Decken modernisiert, Bodenbeläge aufgearbeitet

Dieses Wohn- und Geschäftshaus kombiniert attraktive Renditechancen, beste Lage, zukunftsorientierte Bauqualität und Entwicklungspotenzial – eine seltene Gelegenheit für Investoren mit Weitblick.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen, Grundrisse oder einen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich nahe des Stadtzentrums im westlichen Teil von Künzelsau, einer charmanten Kreisstadt im Hohenlohekreis, Baden-Württemberg.

In einer ruhigen Anliegerstraße und doch zentral gelegen befinden sich alle Annehmlichkeiten in unmittelbarer Umgebung:

Die Bushaltestelle ist ca. 50 m entfernt, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, ein Drogeriemarkt und Gesundheitszentrum befinden sich fußläufig erreichbar im Stadtzentrum.

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.

Durch zahlreiche ortsansässige Firmen und Weltmarktführer (z. B. Fa. Würth) 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, sowie die Ortsansässige Hochschule.



CODE DU BIEN: 25256248 - 74653 Künzelsau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 90.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

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.

CODE DU BIEN: 25256248 - 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)