

Künzelsau

Attraktives Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und Ausbaupotenzial

CODE DU BIEN: 26256273



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.003 m²

CODE DU BIEN: 26256273 - 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: 26256273 - 74653 Künzelsau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26256273	Prix d'achat	479.000 EUR
Surface habitable	ca. 203 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1976		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	182.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

La propriété



CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus in attraktiver Südausrichtung, erbaut im Jahr 1976, überzeugt durch seine großzügige Grundstücksfläche von ca. 1.003 m² sowie eine Wohnfläche von rund 203 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Mehrgenerationenkonzepte.

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und zugleich gewachsenen Wohnlage und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Der separate Zugang zum Paterré-Bereich des Hauses, bietet zudem eine universelle Nutzung. (Zum Beispiel als Einliegerwohnung)

Bereits beim Betreten des Hauses wird die durchdachte und funktionale Raumaufteilung deutlich. Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt der Immobilie und besticht durch einen lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den eingewachsenen Garten, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine praktische Verbindung zur separaten Waschküche.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sorgt für Komfort im Alltag.

Zudem befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer, die beide über einen direkten Zugang zum Balkon verfügen, sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Im Untergeschoss bzw. Paterré-Bereich eröffnet sich zusätzliches Potenzial: Hier besteht die Möglichkeit zur Nutzung als Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang.

Diese Einheit umfasst drei großzügige Zimmer, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer eignen, sowie ein eigenes Badezimmer.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen unterkellerten Bereich mit einem Lagerraum bzw. einer Werkstatt, einem Heizraum sowie weiteren großzügigen Stellflächen.

Ein besonderes Highlight ist das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, in dem teilweise bereits Leitungen vorhanden sind und somit zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage, eine separate Hofeinfahrt sowie die insgesamt großzügigen Nutz- und Abstellflächen.

Dieses Haus vereint solides Wohnen mit Entwicklungsmöglichkeiten in begehrter Lage und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Raum, Flexibilität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

Détails des commodités

Hier die Details zum Anwesen in der Aufzählung:

- Freistehendes Einfamilienhaus in Südausrichtung
- Ca. 1.003 m² Grundstücksfläche
- Ca. 203 m² gesamte Wohnfläche
- Attraktive zentrale Wohnlage
- Potenzielle Einliegerwohnung
- Gepflegter Gesamtzustand
- Gute Raumaufteilung
- Beide Schlafzimmer EG mit Balkonzugang
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (Leitungen z.T. vorhanden)
- Großzügige Stellflächen im Kellerbereich
- Einzelgarage
- Eingewachsener Garten
- Separate Hofeinfahrt

... und Vieles mehr

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der charmanten und gewachsenen Kreisstadt Künzelsau im Hohenlohekreis, Baden-Württemberg.

Trotz der ruhigen Lage sind wichtige Einrichtungen und Versorgungspunkte in komfortabler Reichweite vorhanden.

In fußläufiger bzw. kurzer Fahrtentfernung befinden sich Lebensmittelmärkte, Bäckereien und andere Einzelhandelsangebote in Künzelsau. Öffentliche Verkehrsmittel sind über Bushaltestellen innerhalb des Stadtteils gut erreichbar.

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.

Die Stadt verbindet ländlichen Charme mit hoher Lebensqualität, einem vielfältigen Wirtschafts- und Bildungsumfeld sowie guter regionaler Vernetzung.

CODE DU BIEN: 26256273 - 74653 Künzelsau

Plus d'informations

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 vorbehalten 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: 26256273 - 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