

Künzelsau

# Raumwunder im Herzen von Künzelsau: Stilvolles Wohnen mit zwei Balkonen und bester Infrastruktur

CODE DU BIEN: 26256290



PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau**

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

**CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26256290</b>
Surface habitable	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>1</b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1970</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>239.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2025</b>
État de la propriété	<b>Modernisé</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>WC invités, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électro	Consommation finale d'énergie	77.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2032	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau**

## Une première impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Künzelsau

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im bequemen Hochparterre eines Wohngebäudes aus dem Baujahr 1970 und vereint anspruchsvollen Wohnkomfort mit einer unschlagbaren, zentrumsnahen Lage.

Da sich die Wohnung im Hochparterre befindet, ist sie über nur wenige Stufen im Handumdrehen erreichbar.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie die perfekte Größe für Paare, Singles mit Platzbedarf oder eine kleine Familie.

Das Objekt wurde aktuell renoviert und präsentiert sich in einem einladenden Zustand.

Schon beim Betreten der Räume fällt der Blick auf den hochwertigen, neu verlegten Bodenbelag:

einen Sicht-Holzboden, der sich fließend durch die gesamte Wohnung zieht und den Räumen sofort eine einladende und wohlige Atmosphäre verleiht.

Kombiniert mit den frisch in modernem Weiß gestrichenen Wänden entsteht ein helles und zeitloses Wohnambiente, das Ihnen bei der Einrichtung alle Freiheiten lässt.

Unter den eleganten Böden sorgt eine moderne Fußbodenheizung mit elektrischer Befuerung in den Räumen unsichtbar für eine gleichmäßige Wohlfühlwärme.

Der durchdachte, moderne Grundriss nutzt jeden Quadratmeter optimal aus.

Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das dank großer Fensterfronten herrlich hell ist.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist zudem der Außenbereich:

Gleich zwei Balkone laden dazu ein, die Sonne zu verschiedenen Tageszeiten zu genießen und den Feierabend entspannt an der frischen Luft zu verbringen.

Die beiden flexibel nutzbaren Schlafzimmer bieten optimale Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe sowie die Möglichkeit zur Nutzung als Büro oder Kinderzimmer.

Das ursprüngliche Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet, ergänzend sorgt das separate WC, welches räumlich vollständig vom Hauptbad getrennt ist, für zusätzlichen Komfort.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes, praktisches Kellerabteil, das wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet.

Auch die Parkplatzsuche gehört ab sofort der Vergangenheit an: Ein eigener Pkw-Freiplatz-Stellplatz direkt am Haus ist bereits für Sie reserviert und im Angebot enthalten.

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

**Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.**

**CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau**

## **Détails des commodités**

- **Baujahr: 1970**
- **ca. 85 m<sup>2</sup>**
- **3.Zimmer**
- **3-adrige Stromleitungen**
- **2-fach verglaste Holzfenster**
- **2-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Großzügiges Wohnzimmer**
- **Kinderzimmer/Büro**
- **Schlafzimmer**
- **Balkon I**
- **Balkon II**
- **Stellplatz**
- **Küche**
- **Bad**
- **WC**
- **Keller**

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

**Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.**

**CODE DU BIEN: 26256290 - 74653 Künzelsau**

## Tout sur l'emplacement

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch ihre außergewöhnlich zentrale und zugleich alltagstaugliche Wohnlage.

Dank der extrem kurzen Wege ist ein Auto im Alltag praktisch nicht erforderlich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Nur wenige Schritte von der Haustür entfernt befinden sich ein Supermarkt, ein dm-Drogeriemarkt sowie ein Bäcker mit frischen Backwaren, die in wenigen Sekunden erreichbar sind.

Auch Apotheken, Banken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in direkter Nähe und sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar

Die Künzelsauer Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone befindet sich nur etwa drei Gehminuten entfernt.

Dort erwarten Sie zahlreiche Cafés, Restaurants, Eisdielen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt und kulturelle Angebote tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Ein besonderer Vorteil ist das sehr gut ausgebaute Freizeitangebot im direkten Umfeld: Sowohl das Kocherfreibad als auch das Hallenbad sind schnell erreichbar und bieten Badespaß sowie vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

Ergänzt wird dies durch die nahegelegenen Spazier- und Radwege entlang des Kochers.

Auch Familien profitieren von der Lage durch kurze Wege zu Kindergärten und Schulen. Für Berufspendler besteht zudem eine gute Anbindung über die B19 in Richtung Schwäbisch Hall, Öhringen und Heilbronn.

Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Nahversorgung und vollständiger Alltagsinfrastruktur macht diese Eigentumswohnung besonders attraktiv.

Ein weiterer Vorteil ist der eigene Stellplatz, der Ihnen komfortables Parken direkt am Wohnobjekt ermöglicht.

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.

**CODE DU BIEN: 26256290 - 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)**