

Künzelsau

Επενδυτική ευκαιρία σε προνομιακή τοποθεσία:
Εκσυγχρονισμένο κτίριο κατοικιών και
επαγγελματικών χώρων με δυνατότητα
κορυφαίας απόδοσης

Αριθμός ακινήτου: 25256237



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 243 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 14 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 478 m²

Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25256237
Επιφάνεια	ca. 243 m ²
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη
Δωμάτια	14
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1929
Χώρος στάθμευσης	5 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2017
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 151 m ²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	85.97 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.04.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1929

Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο

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

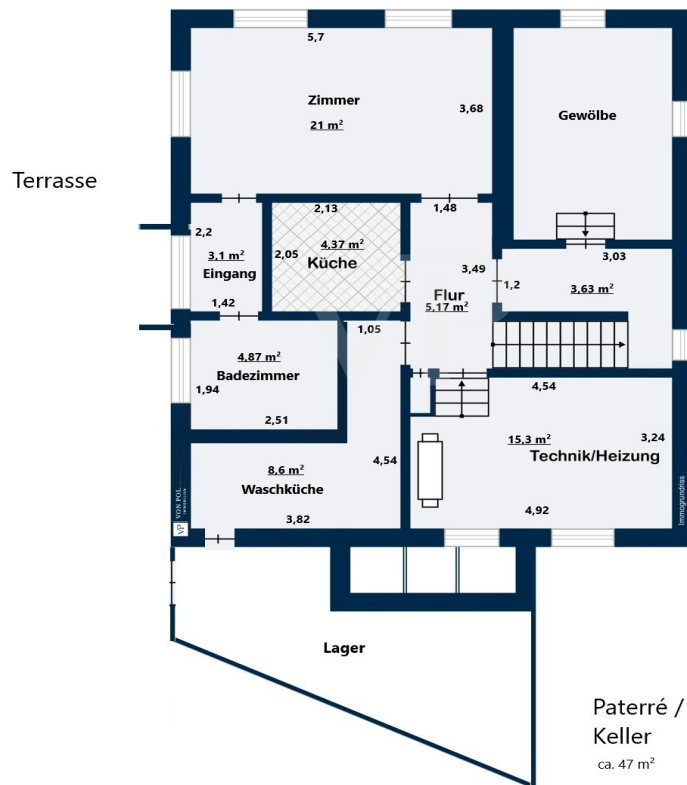
Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο

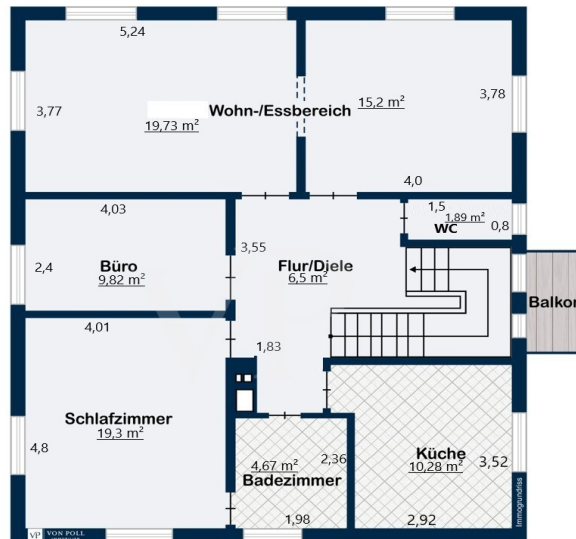


Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

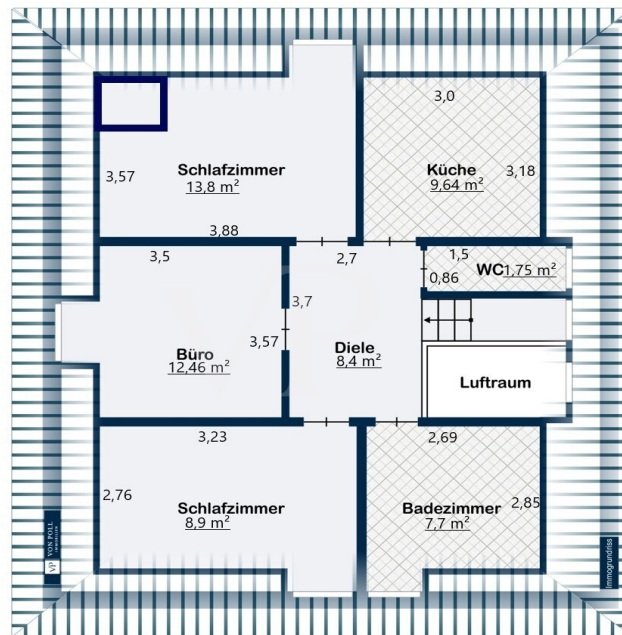
Κάτοψη







Obergeschoss
ca. 87 m²



Dachgeschoss
ca. 44 m²

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το καλοδιατηρημένο και ευέλικτο ακίνητο βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 478 τ.μ. Χτισμένο το 1929, αυτό το μικτής χρήσης οικιστικό και εμπορικό κτίριο έχει εκσυγχρονιστεί συνεχώς με την πάροδο των ετών, με αποτέλεσμα να βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση χωρίς να απαιτούνται σημαντικές ανακαινίσεις. Το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο διαβίωσης και ωφέλιμο χώρο, με τρεις ξεχωριστές εισόδους που επιτρέπουν ευέλικτη χρήση. Το υπόγειο, το οποίο είναι προς το παρόν κατάλληλο για μικτή οικιστική ή/και εμπορική χρήση, διαθέτει διάφορα δωμάτια, μπάνιο, κουζίνα, θολωτό κελάρι και επιπλέον βοηθητικό χώρο. Αυτό θα μπορούσε επίσης να μετατραπεί σε ξεχωριστό διαμέρισμα ενός δωματίου. Το ισόγειο μπορεί να χρησιμοποιηθεί τόσο για εμπορικούς όσο και για οικιστικούς σκοπούς. Προσφέρει ξεχωριστή είσοδο, συνολικά πέντε δωμάτια, ξεχωριστό WC και άφθονο χώρο για ατομική χρήση. Με μικρές ανακαινίσεις, θα μπορούσε να δημιουργηθεί εδώ μια πλήρως λειτουργική οικιστική μονάδα περίπου 65 τ.μ. Ο επάνω όροφος διαθέτει ένα διαμέρισμα 3 δωματίων περίπου 87 τ.μ. με ελκυστική διαρρύθμιση. Προσφέρει ένα ευρύχωρο σαλόνι και τραπεζαρία, ένα υπνοδωμάτιο, ένα γραφείο, ένα μπάνιο και ένα δωμάτιο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως κουζίνα, με τις υπάρχουσες συνδέσεις. Αυτό το επίπεδο περιλαμβάνει επίσης ένα ξεχωριστό WC. Η σοφίτα περιλαμβάνει ένα ακόμη διαμέρισμα 3 δωματίων περίπου 44 τ.μ., που αποτελείται από μια μικρή κουζίνα, δύο υπνοδωμάτια, ένα γραφείο, ένα μπάνιο και ένα ξεχωριστό WC. Το ακίνητο έχει υποστεί εκτεταμένο εκσυγχρονισμό τα τελευταία χρόνια: Το 2017, ανακαινίστηκε το εσωτερικό του επάνω και του σοφίτα, η πρόσοψη, η στέγη και τα φεγγίτες. Τα μπάνια και οι τουαλέτες στον επάνω και τον σοφίτα εκσυγχρονίστηκαν το 2012, μαζί με τα ηλεκτρικά συστήματα και τα συστήματα θέρμανσης, τους αγωγούς οπτικών ινών και τον λέβητα αερίου. Τα παράθυρα αντικαταστάθηκαν με σύγχρονα τριπλά τζάμια PVC το 2010. Το ακίνητο προσφέρει επίσης ξεχωριστές θέσεις στάθμευσης, καθιστώντας το ακόμη πιο

ελκυστικό. Περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τη χρήση και την τρέχουσα κατοίκηση μπορούν να συζητηθούν σε προσωπική συνεννόηση, επιτρέποντας στα ενδιαφερόμενα μέρη να ενημερωθούν πλήρως για τις ποικίλες δυνατότητες που προσφέρει αυτό το σπίτι. Με την ευέλικτη κάτοψή του και την επιλογή χρήσης του ως οικιστικό και εμπορικό κτίριο μικτής χρήσης, αυτό το ακίνητο είναι εξίσου κατάλληλο για επενδυτές και ιδιοκτήτες. Η μελλοντικά ανθεκτική υποδομή και οι πρόσφατοι εκσυγχρονισμοί εξασφαλίζουν μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα. Κλείστε ραντεβού για μια επίσκεψη και δείτε μόνοι σας τα πλεονεκτήματα αυτού του εξαιρετικού ακινήτου.

Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Zusammengefasst hier die Details in der Einzelbeschreibung:

- Wohn- & Geschäftshaus
- Ursprungsbaujahr 1929
- Grundstückfläche ca. 478 m²
- Potenzielle Wohnfläche ca. 243 m²
- Laufend modernisiert (siehe Auflistung unten)
- Alle Etagen frei / vermietbar
- Deckenhöhe ca. 2,60m - 2,70m
- Attraktive Raumaufteilung
- Vielseitig nutzbar
- Untergeschoss ca. 47 m² (pot. 1-Zi.) Mischnutzung möglich (Wohnen & Gewerbe)
- Erdgeschoss ca. 65 m² (pot. 5-Zi.) Mischnutzung möglich (Wohnen & Gewerbe)
- Obergeschoss ca. 87 m² 3-Zimmer-Wohnung
- Dachgeschoss ca. 44 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Όλα για την τοποθεσία

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 km² 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.

Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 85.97 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25256237 - 74653 Künzelsau

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com