

Künzelsau

Κορυφαία ενοικιαζόμενη κατοικία και εμπορικό κτίριο και οικόπεδο σε κεντρική τοποθεσία στο Künzelsau

Αριθμός ακινήτου: 25256248



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.200.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 320 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 12 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.620 m²

Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

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

Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25256248	Τιμή αγοράς	1.200.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 320 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Έτος ανακαίνισης	2012
Δωμάτια	12	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	6	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1888		

Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	90.10 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	21.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2025

Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



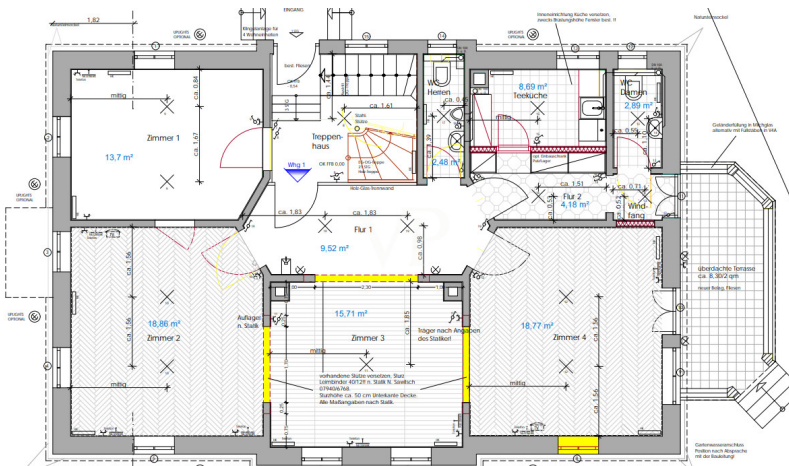
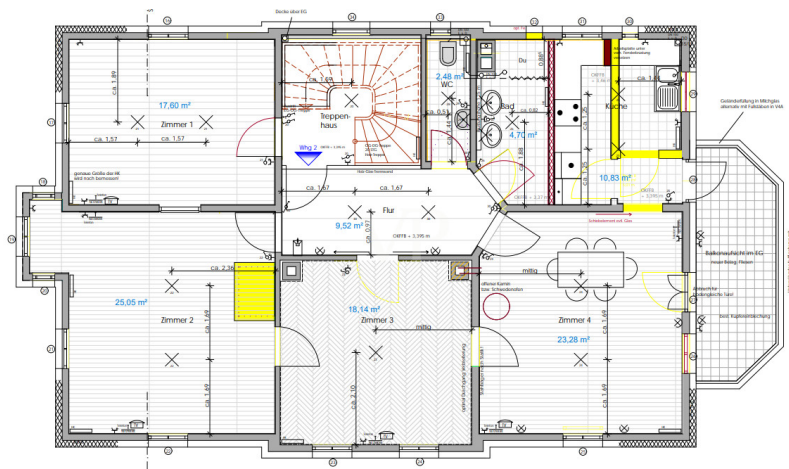
Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

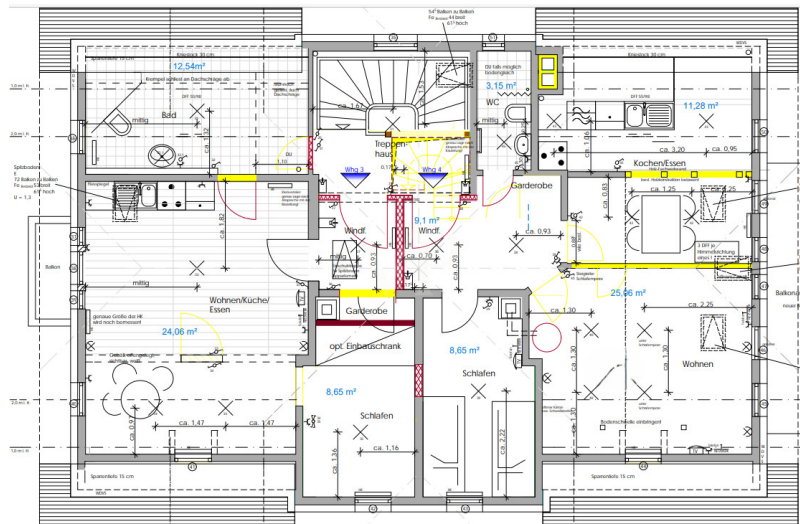
Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Κάτοψη





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: 25256248 - 74653 Künzelsau

Μια πρώτη εντύπωση

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 m² erstreckt sich das Objekt über mehrere Ebenen mit insgesamt ca. 320 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Eckdaten auf einen Blick:

Künzelsau (zentrale Lage)

Grundstücksgröße: ca. 1.620 m²

Einheiten:

Erdgeschoss ca. 111,6 m²: Gewerbeeinheit

Obergeschoss ca. 103,4 m²: 4-Zimmer-Wohnung

Dachgeschoss ca. 57,2 m² / 48 m²: 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.

Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25256248 - 74653 Künzelsau

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 90.10 kwh/(m²*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 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: 25256248 - 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