

Künzelsau

Αποκλειστική μονοκατοικία και διαμέρισμα για γιαγιά με θέα στην πόλη – Κομψό και γεμάτο με αξιοθέατα

Αριθμός ακινήτου: 25256239



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 392 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 786 m²

Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 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: 25256239 - 74653 Künzelsau

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25256239
Επιφάνεια	ca. 392 m ²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	8
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1990
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 3 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνίας
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	77.80 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	05.05.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1990

Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



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

Marktpreis	Veränderung	Veränderung	Veränderung	Veränderung
4.150€	+1.0%	+1.0%	+1.0%	+1.0%
512.25€	+1.0%	+1.0%	+1.0%	+1.0%
666.66€	+1.0%	+1.0%	+1.0%	+1.0%

Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



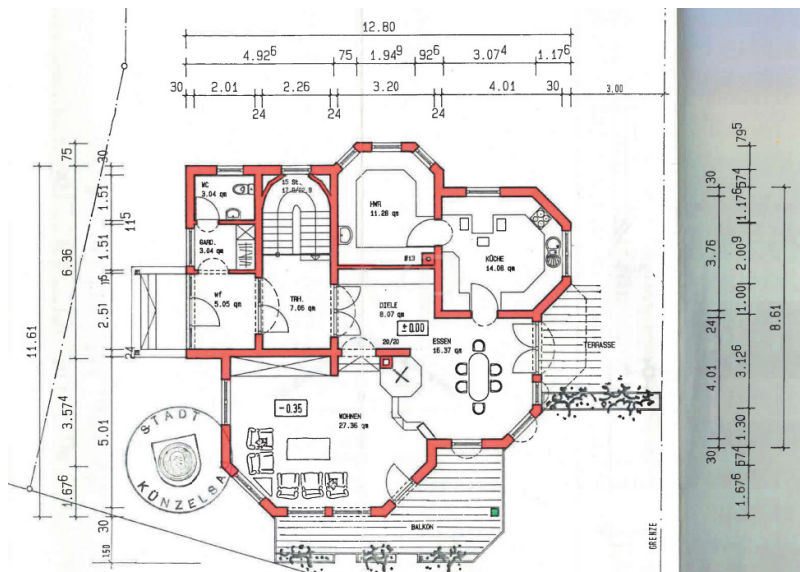
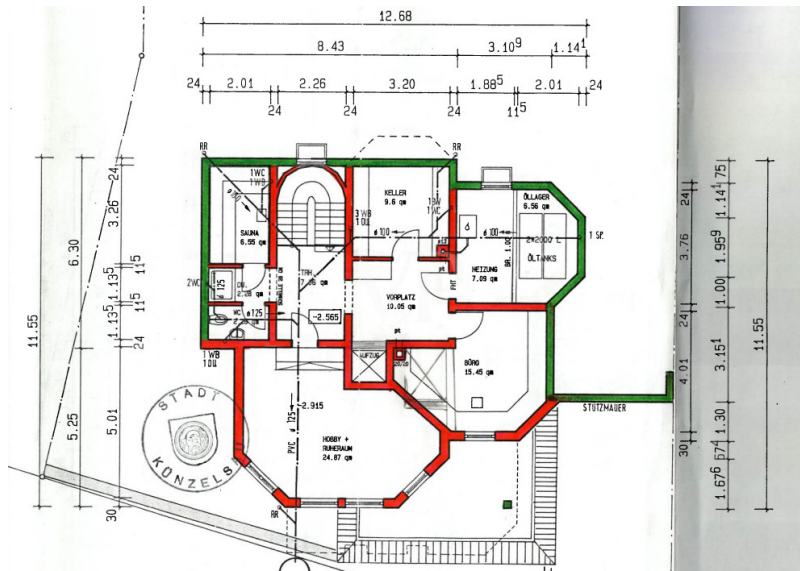
Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

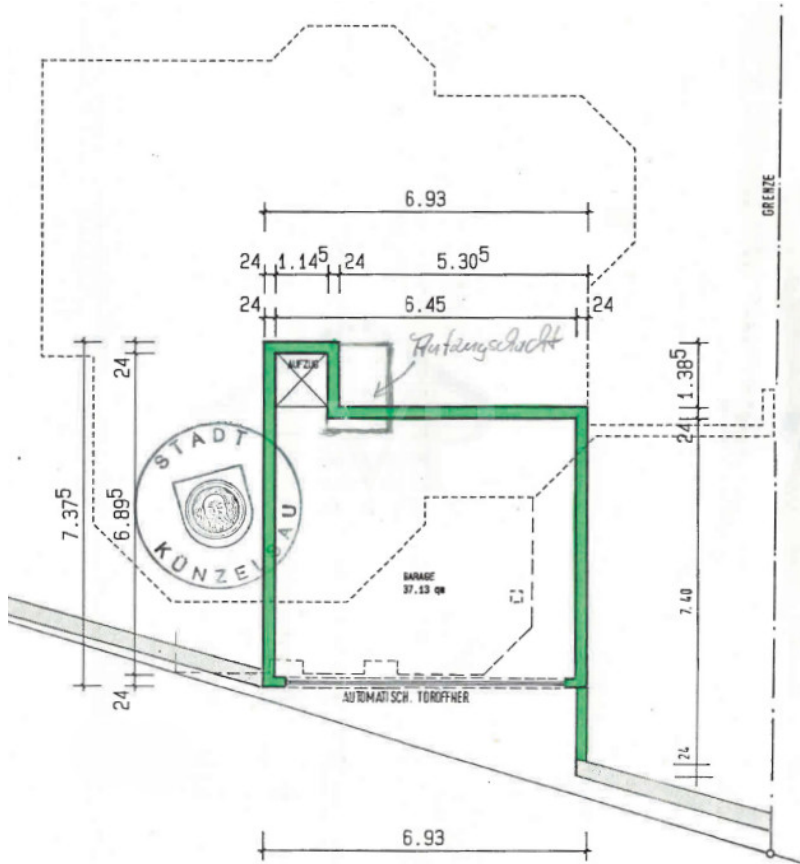
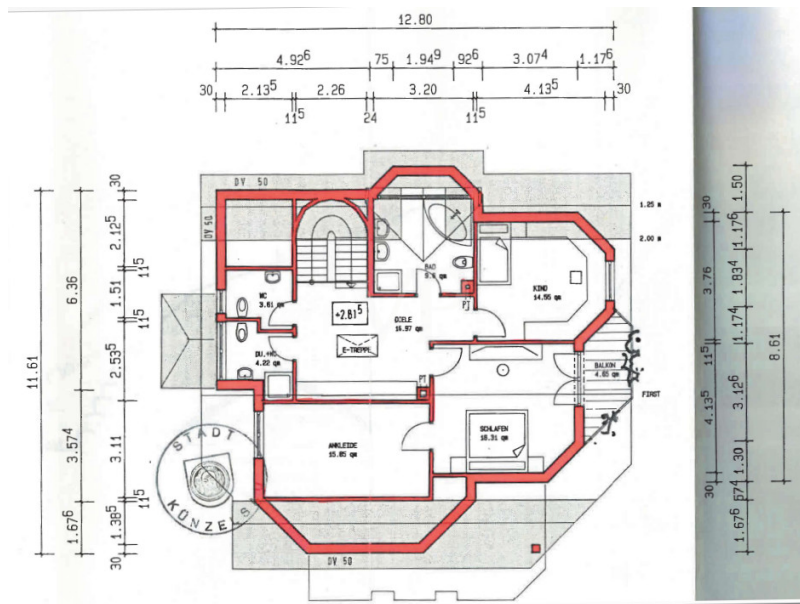
Το ακίνητο

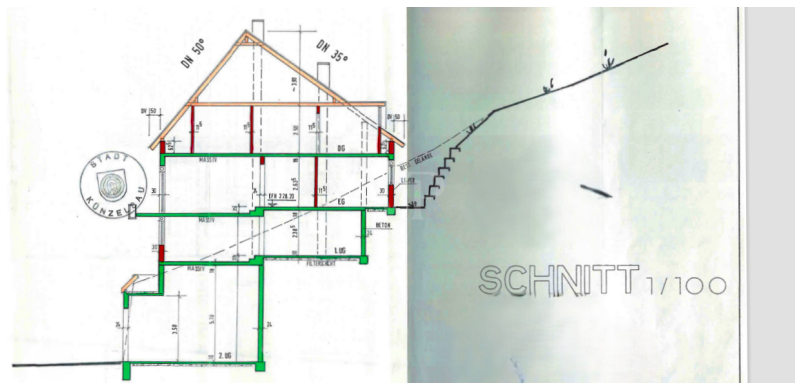


Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

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: 25256239 - 74653 Künzelsau

Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται μια εξαιρετικά καλοδιατηρημένη μονοκατοικία, χτισμένη το 1990 και συνεχώς εκσυγχρονιζόμενη από τότε. Φωλιασμένη σε μια από τις πιο περιζήτητες κατοικημένες περιοχές του Künzelsau, αυτή η ιδιοκτησία βρίσκεται σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 786 τ.μ. και διαθέτει έναν εντυπωσιακό χώρο διαβίωσης περίπου 392 τ.μ. - ένα ιδανικό σπίτι για οικογένειες με υψηλά πρότυπα χώρου, άνεσης και ποιότητας. Η ιδιαίτερη ατμόσφαιρα είναι αμέσως εμφανής με την είσοδο στο σπίτι: υλικά υψηλής ποιότητας, μια καλά μελετημένη κάτοψη και ένα φωτεινό περιβάλλον διαβίωσης χαρακτηρίζουν τη συνολική εντύπωση. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας στο ισόγειο αποτελεί την καρδιά του σπιτιού - συμπληρώνεται από μια ζεστή ξυλόσομπα και άμεση πρόσβαση στη μεγάλη, θερμαινόμενη βεράντα με απaráμιλλη πανοραμική θέα στον ποταμό Kocher και την πόλη Künzelsau. Η υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα, που εγκαταστάθηκε το 2014, διαθέτει συσκευές από τις κορυφαίες μάρκες Gaggenau και Miele και σίγουρα θα ενθουσιάσει κάθε λάτρη της μαγειρικής. Ξεχωριστές τουαλέτες επισκεπτών σε όλους τους ορόφους και κομψά εξαρτήματα Axor σε όλα τα μπάνια υπογραμμίζουν το υψηλό επίπεδο φινιρίσματος. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε ευρύχωρα υπνοδωμάτια, μερικά με γκαρνταρόμπες. Το κυρίως μπάνιο διαθέτει ενδοδαπέδια θέρμανση για απόλυτη άνεση. Ο τελευταίος όροφος διαθέτει ένα εντυπωσιακό υπνοδωμάτιο για νέους σε στιλ μεζονέτας - ένα πραγματικά ξεχωριστό καταφύγιο για την επόμενη γενιά. Το υπόγειο προσφέρει επιπλέον χώρο διαβίωσης και βοηθητικούς χώρους: ένα πλήρως εξοπλισμένο αυτόνομο διαμέρισμα, το οποίο θα μπορούσε επίσης να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο για την επιχείρησή σας, έναν χώρο ευεξίας με σάουνα KLAFS, ένα μπάνιο, μια ακόμη βεράντα, πρακτικούς αποθηκευτικούς χώρους και το λεβητοστάσιο και το βοηθητικό δωμάτιο συμπληρώνουν τον διαθέσιμο χώρο. Χάρη σε μια ξεχωριστή σκάλα, οι διαφορετικοί χώροι μπορούν να παραμείνουν σαφώς διαχωρισμένοι, εάν το επιθυμείτε. Δεν έχει γίνει καμία εξοικονόμηση στον

εξωτερικό χώρο: οι εκσυγχρονισμένοι κήποι με υπόστεγο κήπου, αυτόματο σύστημα άρδευσης και εξωτερικό ντους είναι άψογα συντηρημένοι και δημιουργούν ένα ειδυλλιακό περιβάλλον διαβίωσης. Τα περιμετρικά μπαλκόνια και οι βεράντες, καθώς και ένα πρόσφατα κατασκευασμένο αίθριο, παρέχουν ηλιόλουστα σημεία όλη την ημέρα. Για τα οχήματά σας, διατίθενται ένα μονό γκαράζ, ένα διπλό γκαράζ και μια εξωτερική θέση στάθμευσης. Ένα υπάρχον φρεάτιο ανελκυστήρα προσφέρει επίσης την επιλογή ενός ανελκυστήρα εμπορευμάτων ή μηχανικού ανελκυστήρα - μια πρακτική επένδυση για το μέλλον. Με λίγα λόγια: Αυτό το ακίνητο είναι κάτι πολύ περισσότερο από ένα απλό σπίτι – είναι μια καλοσχεδιασμένη ιδέα για έναν τρόπο ζωής για απαιτητικούς αγοραστές που εκτιμούν την ποιότητα, την άνεση, την τοποθεσία και τις μακροπρόθεσμες προοπτικές. Η ομάδα της VON POLL REAL ESTATE ανυπομονεί να σας ακούσει και σας καλωσορίζει θερμά σε μια προσωπική επίσκεψη στο χώρο.

Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Hier einige Highlights der Immobilie in der Aufzählung:

- Ca. 786 m² Grundstücksfläche
- Ca. 392 m² gesamte Wohnfläche
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Laufend modernisiert
- Solarthermie zur Heizungsunterstützung
- Hochwertige Einbauküche 2014 (Gaggenau- & Miele-Geräte)
- Fernblick über den Kocher und Künzelsau
- Separate Gäste-WCs je UG, EG & DG
- "Axor"-Armaturen in Bädern & Gäste-WCs
- Großer beheizter Terrassenbereich im EG
- Umlaufende Balkon- / Terrassenflächen
- Modernisierte Außenanlagen / gepflegter Garten mit Gartenhäuschen
- Automatische Außenbewässerungsanlage / Außendusche
- Aufzugsschacht für Stempel- / Lastenaufzug
- Einzelgarage & Doppelgarage sowie Außenstellplatz

Erd- / Ober- / Dachgeschoss:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss
- Große Schlafzimmer mit Ankleide im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Masterbad
- Sehr großes Jugendzimmer (Maisonettstil) im Dachgeschoss
- Großer Balkon im Dachgeschoss
- Separates Treppenhaus
- Einbaukaminofen im Wohnzimmer

Untergeschoss:

- Ca. 61 m² Wohnfläche
- Vollwertige Einliegerwohnung oder Büroräumlichkeiten

- Saunabereich mit Saunarium und Badezimmer
- Terrasse mit Fernblick
- Kellerräume
- Heiz- / Technikraum

Dies sind nur einige wenige Highlights der vielen Besonderheiten dieser Traumimmobilie.

Gerne stellen wir Ihnen nach persönlicher Rücksprache weitere Informationen sowie Bild- / Videomaterial zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich gerne von der Qualität und den Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Anfrage.

Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Lage von Künzelsau – einem charmanten Hochschulstandort inmitten der malerischen Hohenloher Ebene.

Die Stadt besticht durch hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur sowie kulturelle Vielfalt – unter anderem mit dem Carmen-Würth-Forum und dem Würth Museum. Dank der Nähe zur A6 sind die Metropolregionen Stuttgart, Nürnberg, Heilbronn, Würzburg und Frankfurt bequem erreichbar – ideal für Pendler und Geschäftsreisende.

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. 16.437 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.

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 und natürlich ist für den Nachwuchs eine Vielzahl an freien Kindergartenplätzen zur Verfügung.

Αριθμός ακινήτου: 25256239 - 74653 Künzelsau

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 77.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

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: 25256239 - 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