

Künzelsau

# Befektetési lehetőség kiváló helyen: Modern lakó- és kereskedelmi épület kiemelkedő hozampotenciállal

VP azonosító: 25256237



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 243 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 478 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Áttekintés

VP azonosító	25256237	Vételár	Érdeklődésre
Hasznos lakótér	ca. 243 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontyteto		
Szobák	14		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1929	Modernizálás / felújítás	2017
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 151 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	85.97 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.04.2035	Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1929

VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed property listing page 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](http://www.von-poll.com)

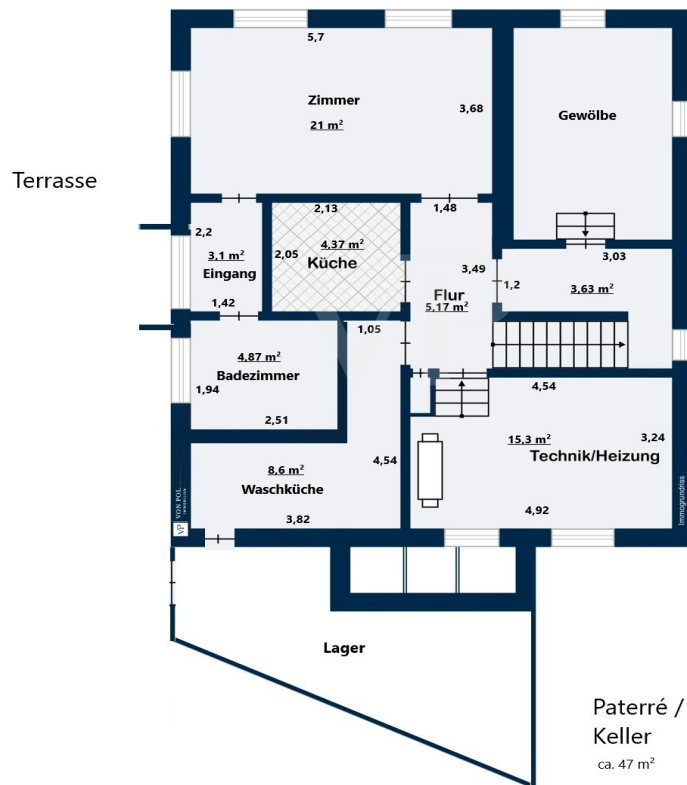
VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan

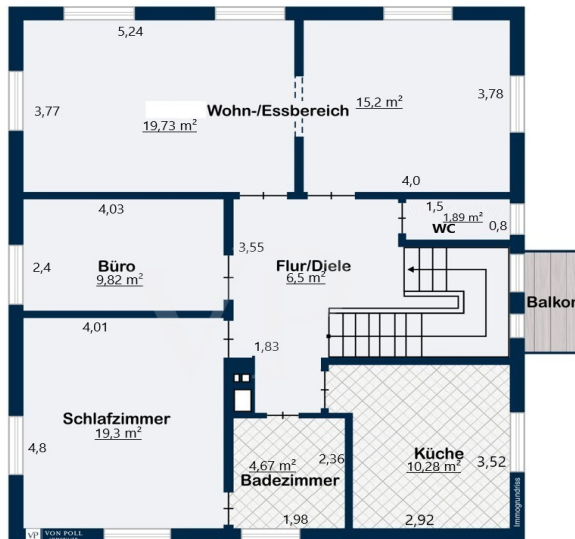


VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau

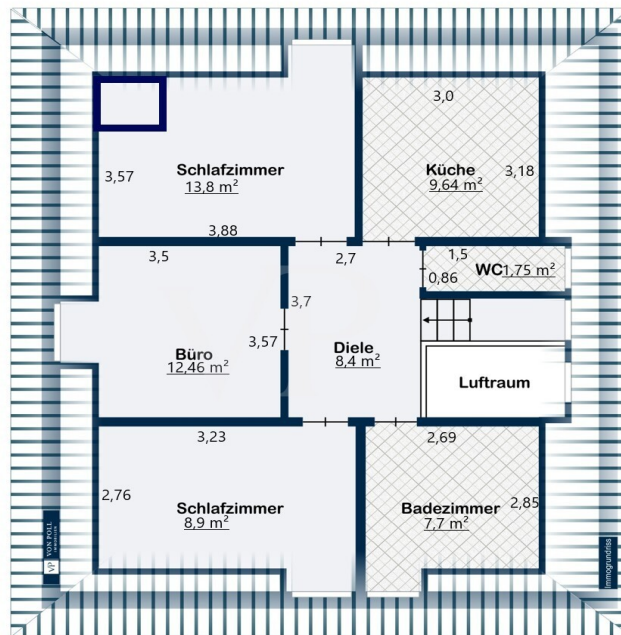
## Alaprajzok







Obergeschoss  
ca. 87 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss  
ca. 44 m<sup>2</sup>

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott és sokoldalú ingatlan egy körülbelül 478 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Az 1929-ben épült, vegyes funkciójú lakó- és kereskedelmi épületet az évek során folyamatosan modernizálták, így nagyon jó állapotban van, nagyobb felújítások nélkül. Az ingatlan tágas lakó- és hasznos teret kínál, három külön bejárattal, amelyek rugalmas használatot tesznek lehetővé. Az alagsor, amely jelenleg vegyes lakó- és/vagy kereskedelmi célra alkalmas, különböző szobákat, fürdőszobát, konyhát, boltosított pincét és további háztartási helyiségeket tartalmaz. Ez akár különálló egyszobás lakássá is átalakítható. A földszint kereskedelmi és lakó célra is használható. Külön bejárattal, összesen öt szobával, külön WC-vel és boséges hellyel rendelkezik az egyéni használatra. Kiseb felújításokkal egy körülbelül 65 m<sup>2</sup>-es, teljesen funkcionális lakóegység alakítható ki itt. Az emeleten egy körülbelül 87 m<sup>2</sup>-es, 3 szobás, vonzó elrendezésű lakás található. Tágas nappali és étkező, hálószoba, dolgozószoba, fürdőszoba és egy konyhaként is használható szoba található, a meglévő csatlakozásokkal. Ez a szint egy külön WC-t is tartalmaz. A tetotérben található egy másik, kb. 44 m<sup>2</sup>-es, 3 szobás lakás, amely egy kis konyhát, két hálószobát, egy irodát, egy fürdőszobát és egy külön WC-t foglal magában. Az ingatlan az elmúlt években jelentős modernizáción esett át: 2017-ben felújították a felső és a tetotéri emelet belső terét, a homlokzatot, a tetot és a tetotéri ablakokat. Az felső és a tetotéri emeleten található fürdőszobákat és WC-eket 2012-ben korszerűsítették, az elektromos és fűtési rendszereket, az optikai kábeleket és a gázkazánt is. Az ablakokat 2010-ben modern, háromrétegu műanyag ablakokra cserélték. Az ingatlan külön parkolóhelyekkel is rendelkezik, ami még vonzóbbá teszi. A használattal és a jelenlegi kihasználtsággal kapcsolatos további részletek személyes konzultáció során megbeszélhetők, így az érdeklődők teljes körűen tájékozódhatnak a ház által kínált sokszínű lehetőségekről. Rugalmas alaprajzával és a vegyes funkciójú lakó- és kereskedelmi épületként való hasznosítás lehetőségével ez az ingatlan befektetők és tulajdonos-lakók számára

egyaránt alkalmas. Az idotálló infrastruktúra és a közelmúltbeli modernizációk hosszú távú életképességet biztosítanak. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez, és gyozodjön meg személyesen ennek a kivételes ingatlannak az elonyeirol.

**VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Részletes felszereltség

Zusammengefasst hier die Details in der Einzelbeschreibung:

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

**VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Minden a helyszínrol

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 km<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 85.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)