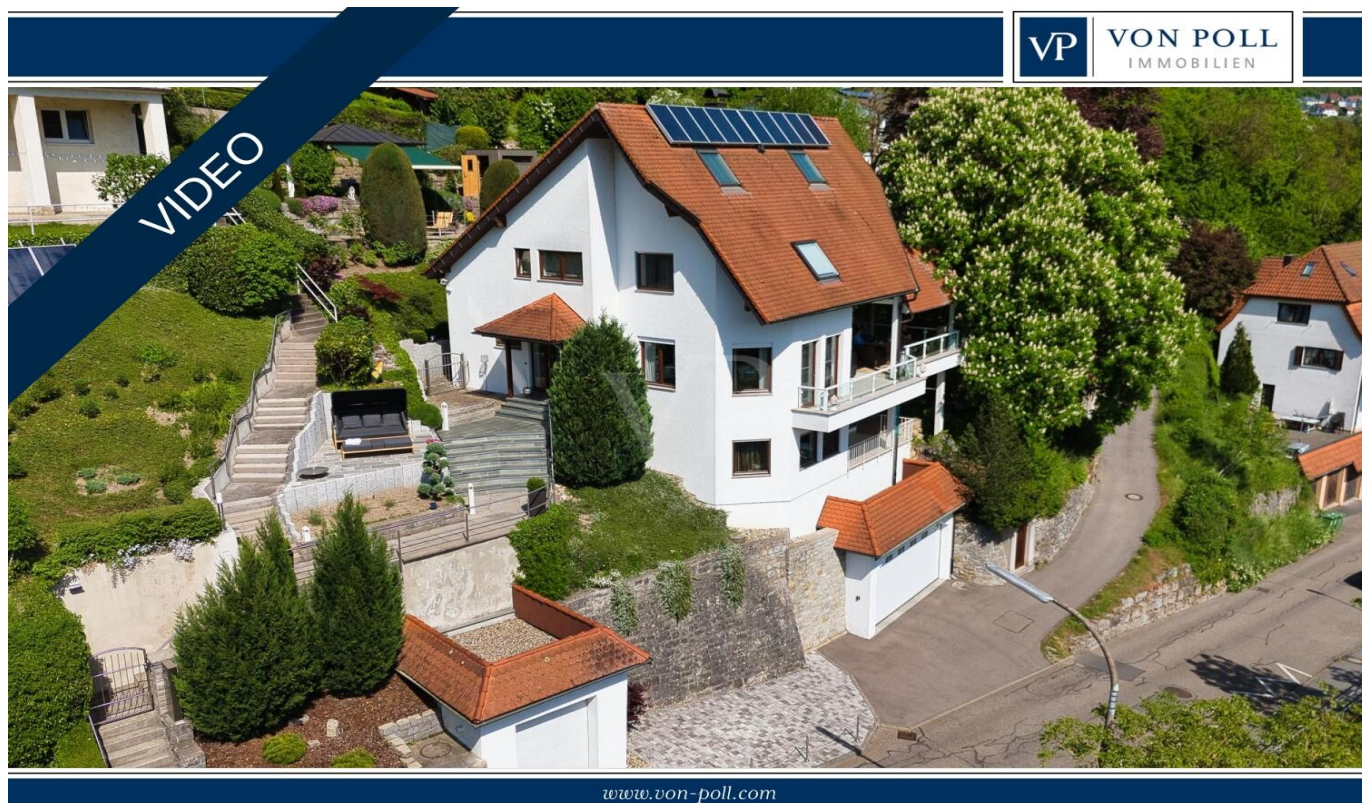


Künzelsau

## Exkluzív családi ház és nagymamalakás városra néző kilátással – Stílusos és tele különlegességekkel

VP azonosító: 25256239



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 392 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 786 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

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

VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Áttekintés

VP azonosító	25256239
Hasznos lakótér	ca. 392 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1990
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	77.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990



VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan





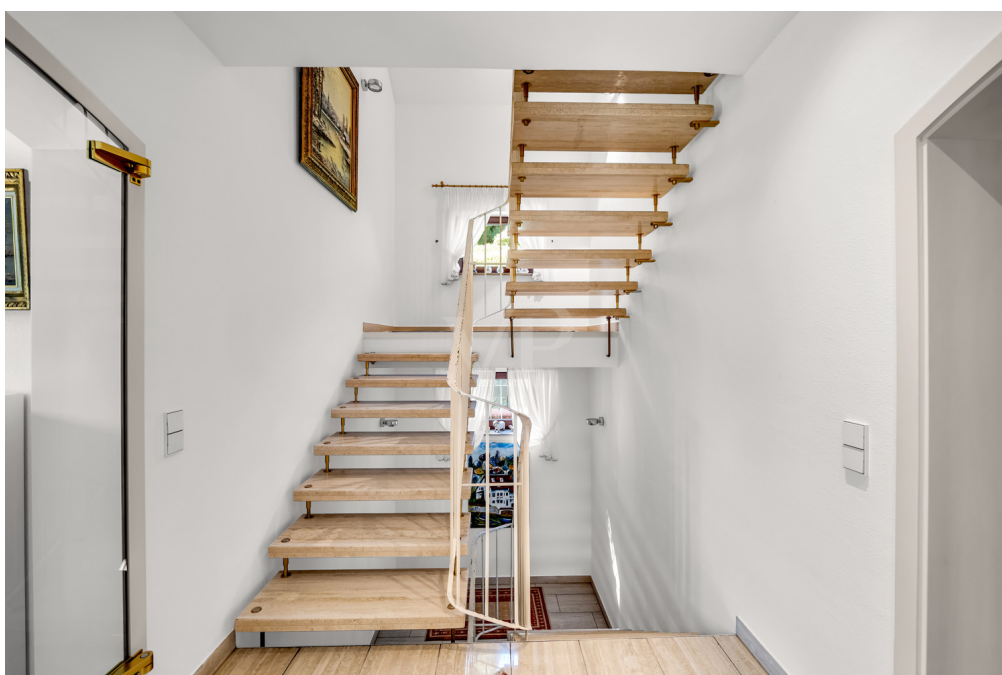
VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan





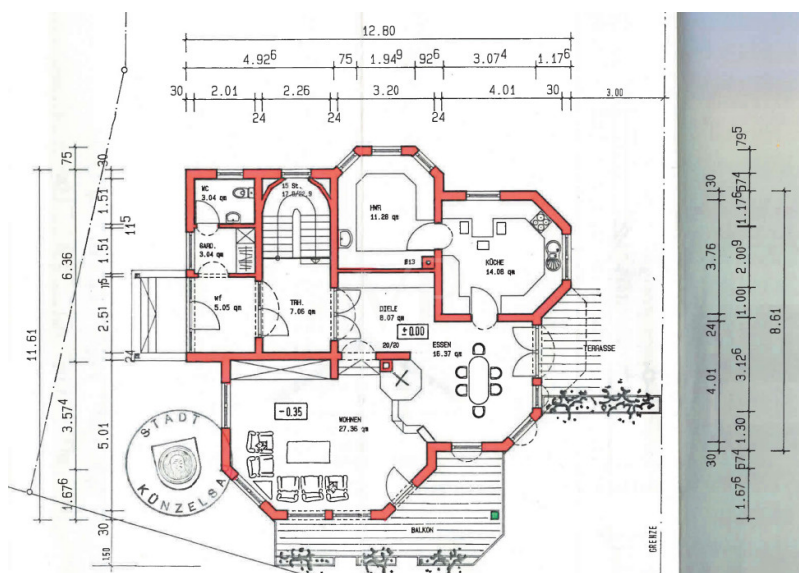
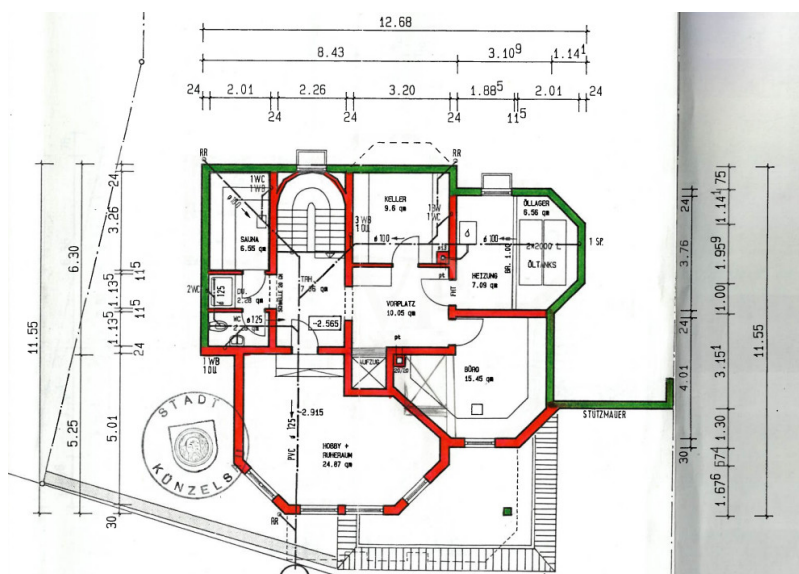
VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan

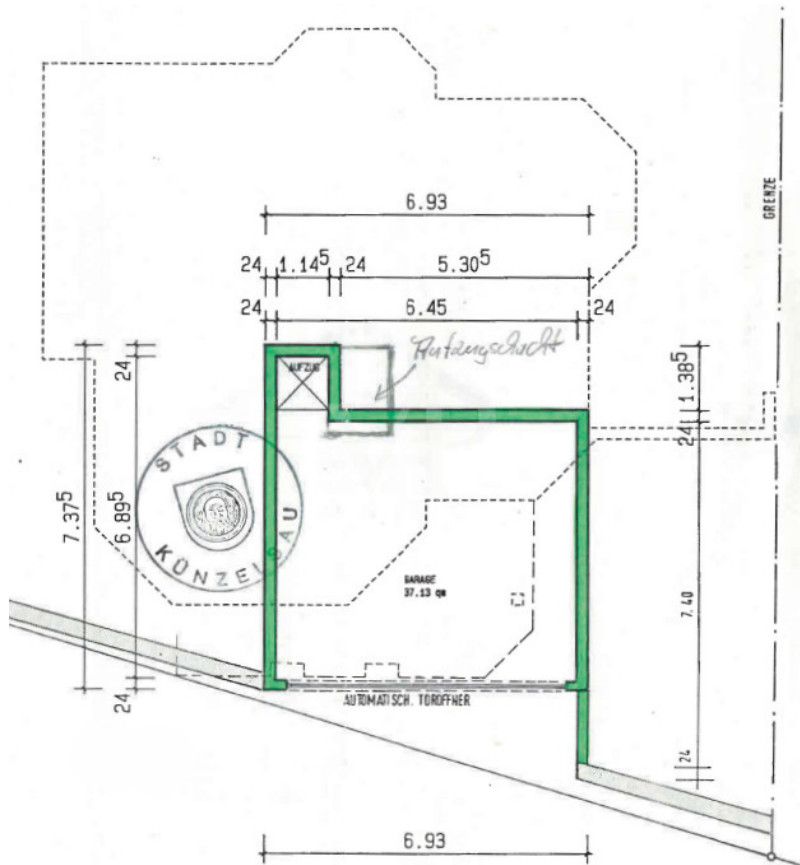
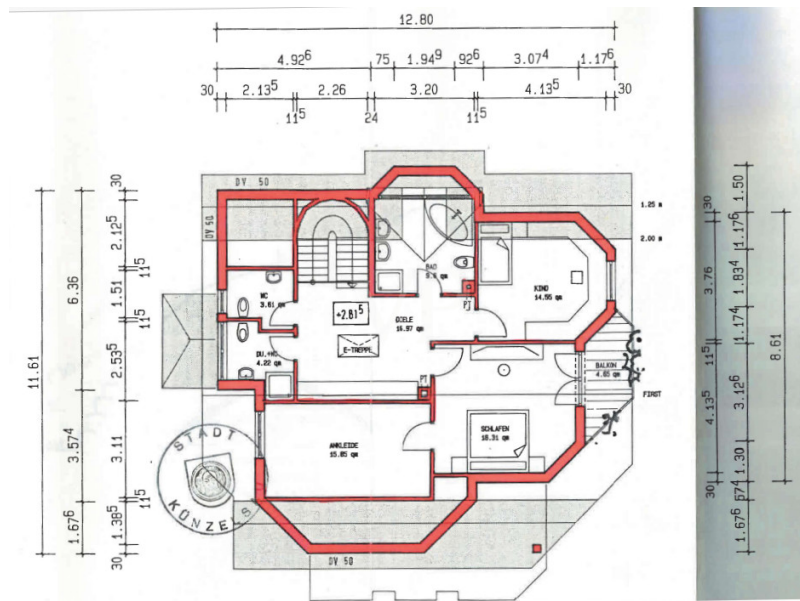


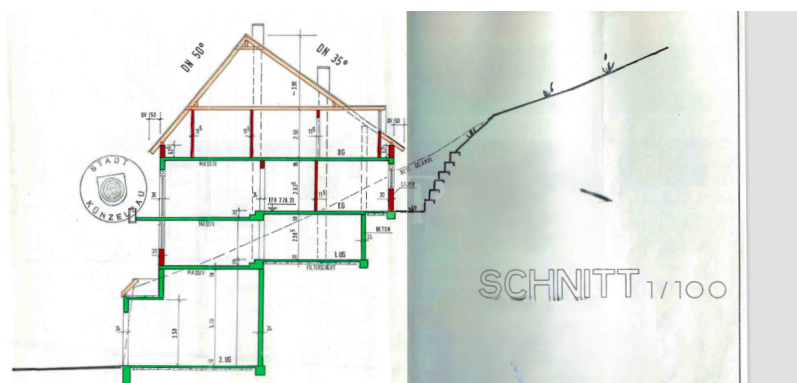
VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Alaprajzok









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



VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## Az első benyomás

Eladó egy kivételesen jó állapotban lévő családi ház, amely 1990-ben épült és azóta folyamatosan modernizált. Künzelsau egyik legkeresettebb lakóövezetében fekszik ez az ingatlan, egy nagyméretű, körülbelül 786 m<sup>2</sup>-es telken, és lenyűgöző, körülbelül 392 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel büszkélkedhet – ideális otthon a tér, a kényelem és a minőség iránti magas igényeket támaztató családok számára. A különleges hangulat már a házba lépve is szembeötlő: kiváló minőségű anyagok, átgondolt alaprajz és világos lakókörnyezet jellemzi az összbenyomást. A földszinten található tágas nappali és étkező alkotja az otthon szívet – ezt egészíti ki egy hangulatos fatüzelésű kályha és a közvetlen kijárat a nagy, futótt teraszra, ahonnan páratlan panorámás kilátás nyílik a Kocher-folyóra és Künzelsau városára. A 2014-ben telepített, kiváló minőségű, beépített konyha prémium Gaggenau és Miele márkák készülékeivel rendelkezik, és biztosan elkápráztatja a kulináris szerelmeseit. Minden szinten külön vendégmosdók és minden fürdoszobában elegáns Axor szerelvények hangsúlyozzák a magas színvonalú kivitelezést. Az emeleten tágas hálószobák találhatók, némelyikben gardróbzsoba is található. A fő fürdoszobában padlófűtés gondoskodik a maximális kényelemről. A legfelső emeleten egy impozáns, maisonette stílusú ifjúsági hálószoba található – egy igazán különleges menedékhely a következő generáció számára. Az alagsor további lakó- és háztartási teret kínál: egy teljes értékű, önálló apartman, amely irodaként is használható vállalkozás számára, egy wellness-részleg KLAFS szaunával, egy fürdoszoba, egy további terasz, praktikus tárolóhelyiségek, valamint a kazán- és háztartási helyiség teszi teljessé a rendelkezésre álló teret. A különálló lépcsóháznak köszönhetően a különböző területek kívánság szerint egyértelműen elkülönülhetnek. A külső felületeken sem spóroltak: a modernizált kertek kerti fészerrel, automata öntözőrendszerrel és kültéri zuhanyzóval kifogástalanul karbantartottak, és idilli lakókörnyezetet teremtenek. A körbefutó erkélyek és teraszok, valamint a nemrég épített veranda napsütöses helyeket biztosítanak a nap folyamán. Gépjárművei számára egyállásos garázs, egy dupla garázs és egy kültéri parkolóhely áll rendelkezésre. A meglévő liftnak teher- vagy mechanikus liftet is kínál – ez praktikus befektetés a jövőbe. Röviden: Ez az ingatlan sokkal több, mint egy egyszerű otthon – egy jól átgondolt életstílus-koncepció igényes vásárlók számára, akik értékelik a minőséget, a kényelmet, a helyszínt és a hosszú távú kilátásokat. A VON POLL REAL ESTATE csapata várja jelentkezését, és szeretettel üdvözlöi Önt egy személyes helyszíni megtekintésre.

**VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau**

## Részletes felszereltség

Hier einige Highlights der Immobilie in der Aufzählung:

- Ca. 786 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 392 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau**

## Minden a helyszínról

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 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.

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.

VP azonosító: 25256239 - 74653 Künzelsau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 77.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25256239 - 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)