

Künzelsau

# Raumwunder im Herzen von Künzelsau: Stilvolles Wohnen mit zwei Balkonen und bester Infrastruktur

VP azonosító: 26256290



VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau

## Áttekintés

VP azonosító	26256290
Hasznos lakótér	ca. 85 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	239.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

**VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Elektro	Végso energiafogyasztás	77.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.07.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau**

## **Az also benyomás**

**Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Künzelsau**

**Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im bequemen Hochparterre eines Wohngebäudes aus dem Baujahr 1970 und vereint anspruchsvollen Wohnkomfort mit einer unschlagbaren, zentrumsnahen Lage.**

**Da sich die Wohnung im Hochparterre befindet, ist sie über nur wenige Stufen im Handumdrehen erreichbar.**

**Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie die perfekte Größe für Paare, Singles mit Platzbedarf oder eine kleine Familie.**

**Das Objekt wurde aktuell renoviert und präsentiert sich in einem einladenden Zustand.**

**Schon beim Betreten der Räume fällt der Blick auf den hochwertigen, neu verlegten Bodenbelag:**

**einen Sicht-Holzboden, der sich fließend durch die gesamte Wohnung zieht und den Räumen sofort eine einladende und wohlige Atmosphäre verleiht.**

**Kombiniert mit den frisch in modernem Weiß gestrichenen Wänden entsteht ein helles und zeitloses Wohnambiente, das Ihnen bei der Einrichtung alle Freiheiten lässt.**

**Unter den eleganten Böden sorgt eine moderne Fußbodenheizung mit elektrischer Befuerung in den Räumen unsichtbar für eine gleichmäßige Wohlfühlwärme.**

**Der durchdachte, moderne Grundriss nutzt jeden Quadratmeter optimal aus.**

**Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das dank großer Fensterfronten herrlich hell ist.**

**Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist zudem der Außenbereich:**

**Gleich zwei Balkone laden dazu ein, die Sonne zu verschiedenen Tageszeiten zu genießen und den Feierabend entspannt an der frischen Luft zu verbringen.**

**Die beiden flexibel nutzbaren Schlafzimmer bieten optimale Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe sowie die Möglichkeit zur Nutzung als Büro oder Kinderzimmer.**

**Das ursprüngliche Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet, ergänzend sorgt das separate WC, welches räumlich vollständig vom Hauptbad getrennt ist, für zusätzlichen Komfort.**

**Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes, praktisches Kellerabteil, das wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet.**

**Auch die Parkplatzsuche gehört ab sofort der Vergangenheit an: Ein eigener Pkw-Freiplatz-Stellplatz direkt am Haus ist bereits für Sie reserviert und im Angebot enthalten.**

**Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.**

**Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.**

**VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau**

## **Részletes felszereltség**

- **Baujahr: 1970**
- **ca. 85 m<sup>2</sup>**
- **3.Zimmer**
- **3-adrige Stromleitungen**
- **2-fach verglaste Holzfenster**
- **2-fach verglaste Kunststofffenster**
- **Großzügiges Wohnzimmer**
- **Kinderzimmer/Büro**
- **Schlafzimmer**
- **Balkon I**
- **Balkon II**
- **Stellplatz**
- **Küche**
- **Bad**
- **WC**
- **Keller**

**Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.**

**Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.**

**VP azonosító: 26256290 - 74653 Künzelsau**

## **Minden a helyszínrol**

**Diese Eigentumswohnung überzeugt durch ihre außergewöhnlich zentrale und zugleich alltagstaugliche Wohnlage.**

**Dank der extrem kurzen Wege ist ein Auto im Alltag praktisch nicht erforderlich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.**

**Nur wenige Schritte von der Haustür entfernt befinden sich ein Supermarkt, ein dm-Drogeriemarkt sowie ein Bäcker mit frischen Backwaren, die in wenigen Sekunden erreichbar sind.**

**Auch Apotheken, Banken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in direkter Nähe und sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar**

**Die Künzelsauer Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone befindet sich nur etwa drei Gehminuten entfernt.**

**Dort erwarten Sie zahlreiche Cafés, Restaurants, Eisdielen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.**

**Der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt und kulturelle Angebote tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.**

**Ein besonderer Vorteil ist das sehr gut ausgebaute Freizeitangebot im direkten Umfeld: Sowohl das Kocherfreibad als auch das Hallenbad sind schnell erreichbar und bieten Badespaß sowie vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten.**

**Ergänzt wird dies durch die nahegelegenen Spazier- und Radwege entlang des Kochers.**

**Auch Familien profitieren von der Lage durch kurze Wege zu Kindergärten und Schulen. Für Berufspendler besteht zudem eine gute Anbindung über die B19 in Richtung Schwäbisch Hall, Öhringen und Heilbronn.**

**Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind ebenfalls fußläufig erreichbar.**

**Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Nahversorgung und vollständiger Alltagsinfrastruktur macht diese Eigentumswohnung besonders attraktiv.**

**Ein weiterer Vorteil ist der eigene Stellplatz, der Ihnen komfortables Parken direkt am Wohnobjekt ermöglicht.**

**Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.**

**Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.**

**VP azonosító: 26256290 - 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)**