

**Künzelsau**

# Opportunità di investimento in una posizione privilegiata: edificio residenziale e commerciale modernizzato con elevato potenziale di rendimento

**Codice oggetto: 25256237**



**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 478 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## A colpo d'occhio

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Codice oggetto      | <b>25256237</b>              |
| Superficie netta    | <b>ca. 243 m<sup>2</sup></b> |
| Tipologia tetto     | <b>a padiglione</b>          |
| Vani                | <b>14</b>                    |
| Bagni               | <b>3</b>                     |
| Anno di costruzione | <b>1929</b>                  |
| Garage/Posto auto   | <b>5 x superficie libera</b> |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                 | <b>Su richiesta</b>  |
| Compenso di mediazione            | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Modernizzazione / Riqualficazione | <b>2017</b>  |
| Stato dell'immobile               | <b>Curato</b>  |
| Tipologia costruttiva             | <b>massiccio</b>   |
| Superficie lorda                  | <b>ca. 151 m<sup>2</sup></b>   |
| Caratteristiche                   | <b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>                  |

**Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Dati energetici

|   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           | Consumo energetico                                    | <b>85.97 kWh/m²a</b>                    |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>29.04.2035</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>C</b>                                |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1929</b>                             |

Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



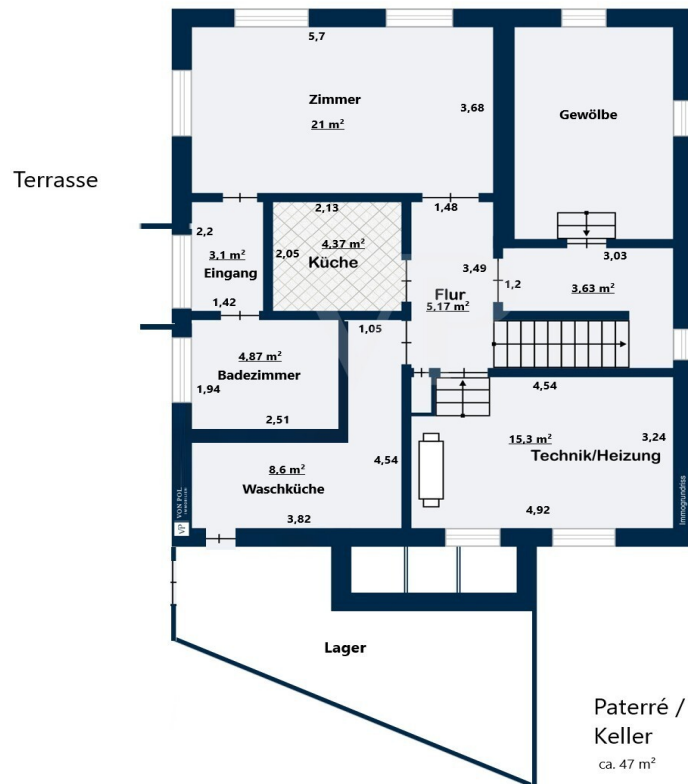
Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

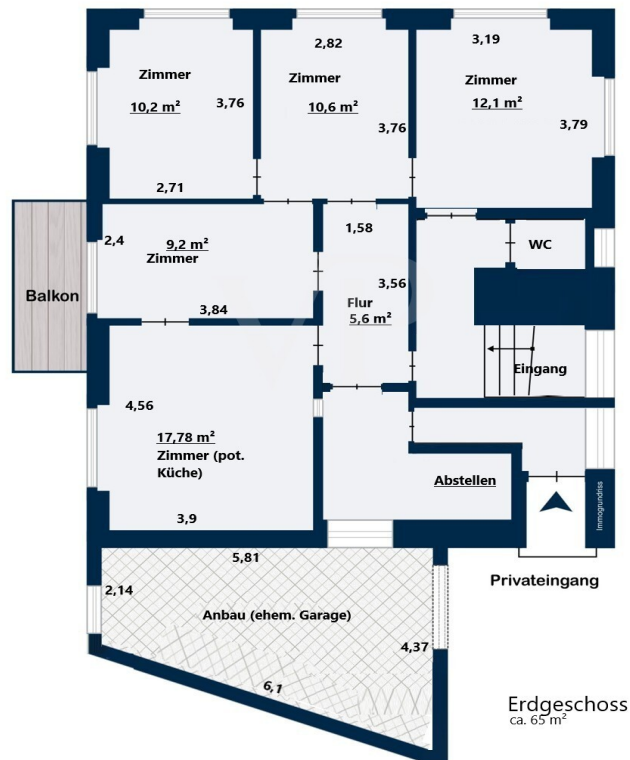
## La proprietà



Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau

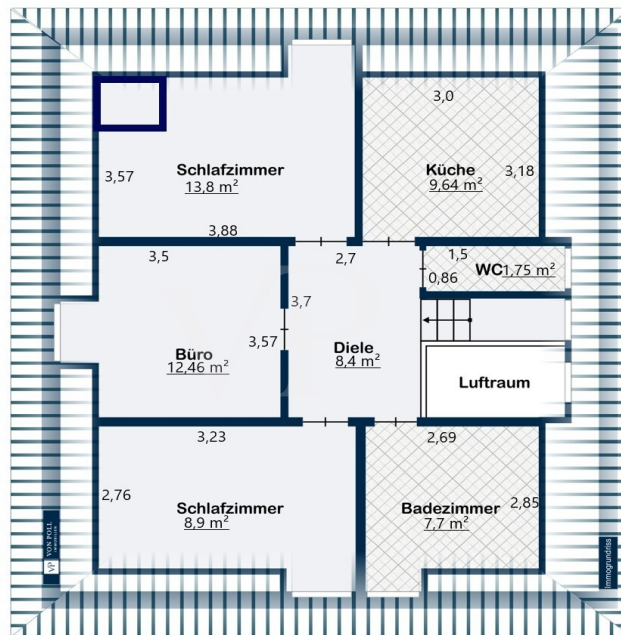
## Planimetrie







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



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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Una prima impressione

Questa proprietà versatile e ben tenuta sorge su un terreno di circa 478 m<sup>2</sup>. Costruito nel 1929, questo edificio ad uso misto residenziale e commerciale è stato costantemente modernizzato nel corso degli anni, raggiungendo un ottimo stato di manutenzione senza richiedere importanti ristrutturazioni. L'immobile offre ampi spazi abitativi e fruibili, con tre ingressi separati che ne consentono un utilizzo flessibile. Il seminterrato, attualmente adatto ad uso misto residenziale e/o commerciale, ospita diverse stanze, un bagno, una cucina, una cantina a volta e ulteriore spazio di servizio. Potrebbe anche essere convertito in un monolocale indipendente. Il piano terra può essere utilizzato sia per scopi commerciali che residenziali. Offre un ingresso indipendente, un totale di cinque stanze, un WC separato e ampi spazi per uso individuale. Con piccole ristrutturazioni, potrebbe essere realizzata un'unità residenziale completamente funzionale di circa 65 m<sup>2</sup>. Il piano superiore ospita un trilocale di circa 87 m<sup>2</sup> con una disposizione accattivante. Offre un ampio soggiorno e sala da pranzo, una camera da letto, uno studio, un bagno e una stanza che può essere utilizzata come cucina, con allacciamenti già esistenti. Questo piano comprende anche un WC separato. Il piano mansardato ospita un altro appartamento di circa 44 m<sup>2</sup> con tre locali, composto da una piccola cucina, due camere da letto, uno studio, un bagno e un WC separato. L'immobile è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione negli ultimi anni: nel 2017 sono stati ristrutturati gli interni del piano superiore e del sottotetto, la facciata, il tetto e gli abbaini. I bagni e i WC del piano superiore e del sottotetto sono stati modernizzati nel 2012, così come gli impianti elettrico e di riscaldamento, i cavi in fibra ottica e la caldaia a gas. Nel 2010, le finestre sono state sostituite con moderne finestre in PVC a triplo vetro. L'immobile offre inoltre posti auto separati, rendendolo ancora più attraente. Ulteriori dettagli sull'utilizzo e l'occupazione attuale possono essere discussi durante un colloquio personale, consentendo agli interessati di essere pienamente informati sulle diverse possibilità offerte da questa casa. Grazie alla sua planimetria flessibile e alla possibilità di utilizzarla come edificio residenziale e commerciale a uso misto, questa proprietà è adatta sia per investitori che per proprietari. L'infrastruttura a prova di futuro e le recenti modernizzazioni garantiscono una sostenibilità a lungo termine. Prenotate una visita e scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà eccezionale.

**Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## **Tutto sulla posizione**

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.**

**Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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