

Künzelsau

Esclusiva casa indipendente e monocale con vista sulla città: elegante e ricca di dettagli

Codice oggetto: 25256239



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 392 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 786 m²

Codice oggetto: 25256239 - 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: 25256239 - 74653 Künzelsau

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|------------------------------------------|
| Codice oggetto | 25256239 |
| Superficie netta | ca. 392 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 8 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1990 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 3 x Garage |

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto | Su richiesta |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

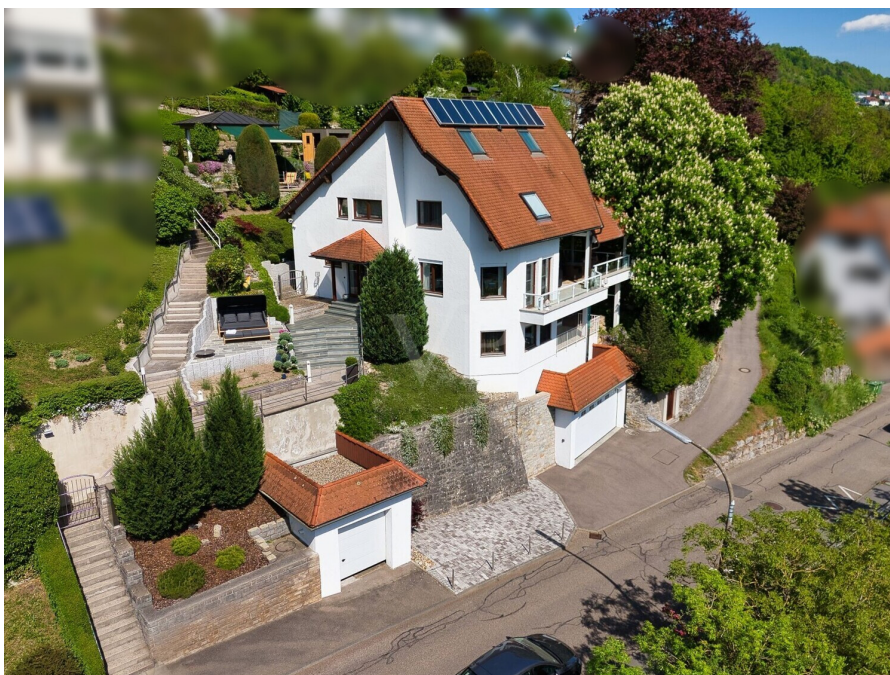
Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

Dati energetici

| | | | |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Olio | Consumo energetico | 77.80 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.05.2035 | Classe di efficienza energetica | C |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990 |

Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



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

Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà




Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



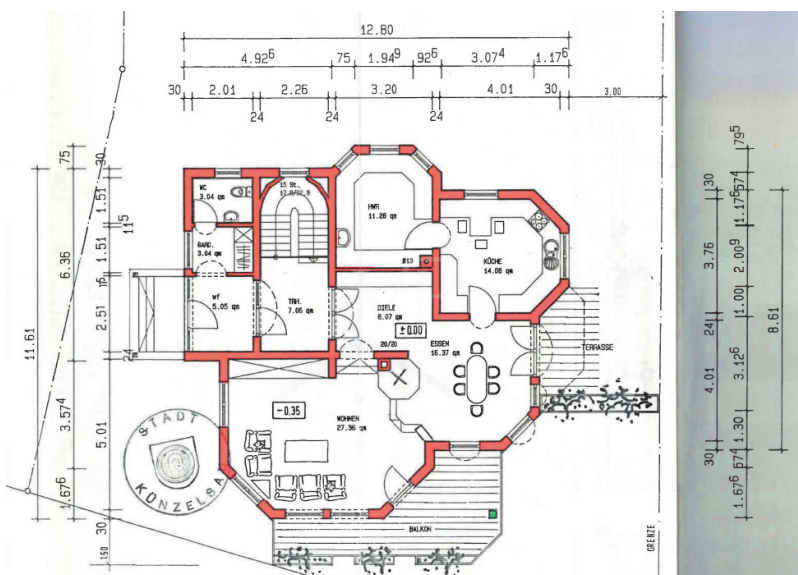
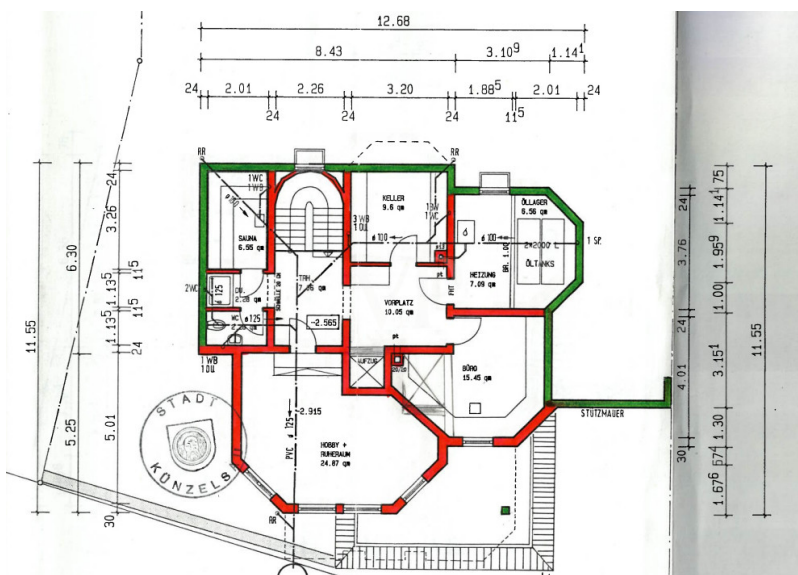
Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

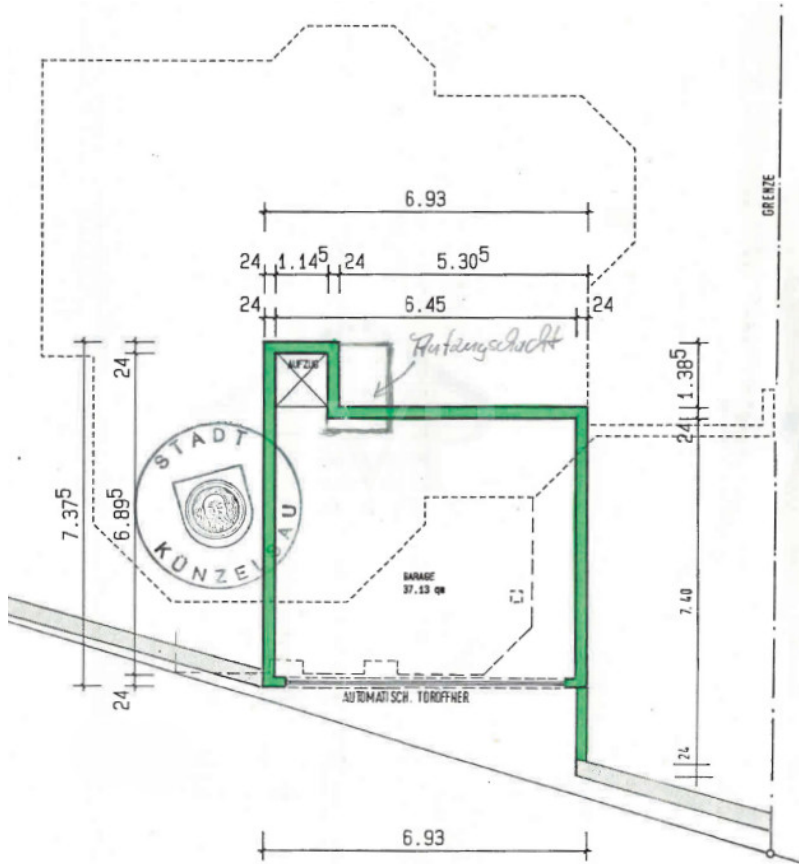
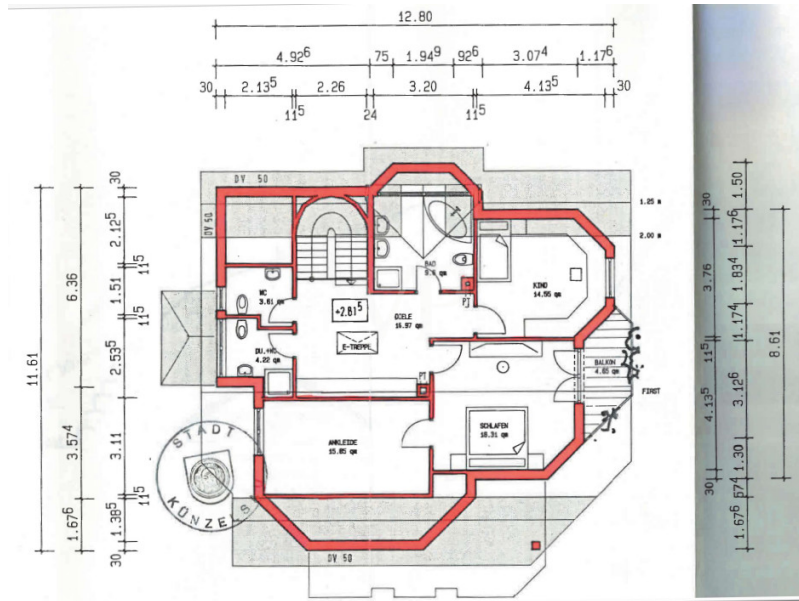
La proprietà

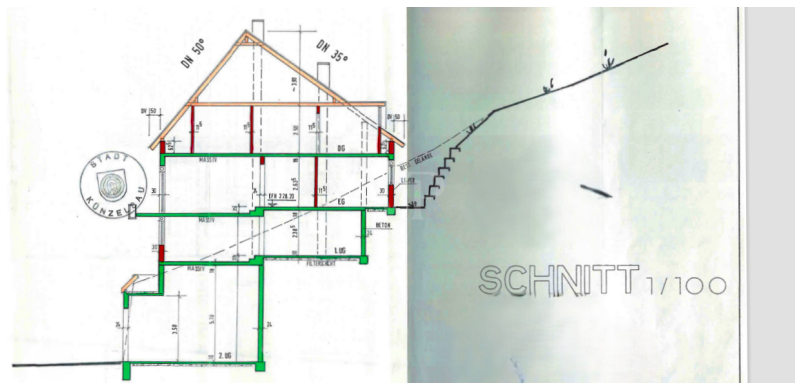


Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

Planimetrie







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: 25256239 - 74653 Künzelsau

Una prima impressione

In vendita una casa indipendente eccezionalmente ben tenuta, costruita nel 1990 e costantemente ristrutturata da allora. Situata in una delle zone residenziali più ambite di Künzelsau, questa proprietà sorge su un ampio terreno di circa 786 m² e vanta un'imponente superficie abitabile di circa 392 m²: una casa ideale per famiglie con elevati standard di spazio, comfort e qualità. L'atmosfera speciale è immediatamente evidente entrando in casa: materiali di alta qualità, una planimetria ben studiata e un ambiente luminoso caratterizzano l'impressione generale. L'ampia zona giorno e pranzo al piano terra costituisce il cuore della casa, completata da un'accogliente stufa a legna e dall'accesso diretto all'ampia terrazza riscaldata con vista panoramica impareggiabile sul fiume Kocher e sulla città di Künzelsau. La cucina componibile di alta qualità, installata nel 2014, è dotata di elettrodomestici dei marchi premium Gaggenau e Miele e delizierà sicuramente ogni appassionato di cucina. Servizi igienici per gli ospiti separati su tutti i piani ed eleganti sanitari Axor in tutti i bagni sottolineano l'elevato standard delle finiture. Al piano superiore troverete ampie camere da letto, alcune con cabina armadio. Il bagno padronale è dotato di riscaldamento a pavimento per il massimo comfort. L'ultimo piano vanta un'imponente camera da letto per ragazzi in stile maisonette, un rifugio davvero speciale per la prossima generazione. Il seminterrato offre ulteriore spazio abitativo e di servizio: un appartamento completamente indipendente, che potrebbe essere utilizzato anche come ufficio per la vostra attività, un'area benessere con sauna KLAFS, un bagno, un'altra terrazza, pratici ripostigli e il locale caldaia e lavanderia completano lo spazio disponibile. Grazie a una scala separata, le diverse aree possono rimanere chiaramente separate, se lo si desidera. Anche per gli esterni non si è badato a spese: i giardini modernizzati con una casetta da giardino, un sistema di irrigazione automatico e una doccia esterna sono impeccabilmente curati e creano un ambiente abitativo idilliaco. Balconi e terrazze avvolgenti, così come un patio di recente costruzione, offrono angoli soleggiati durante tutto il giorno. Per i vostri veicoli, sono disponibili un garage singolo, un garage doppio e un posto auto esterno. Un vano ascensore esistente offre anche la possibilità di installare un montacarichi o un ascensore meccanico: un investimento pratico per il futuro. In breve: questa proprietà è molto più di una semplice casa: è un concetto di stile di vita ben concepito per acquirenti esigenti che apprezzano la qualità, il comfort, la posizione e le prospettive a lungo termine. Il team di VON POLL REAL ESTATE non vede l'ora di conoscervi e vi dà il benvenuto per una visita personalizzata in loco.

Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25256239 - 74653 Künzelsau

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25256239 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com