

Künzelsau

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

Codice oggetto: 26256290



PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

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

Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26256290
Superficie netta	ca. 85 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettro
Certificazione energetica valido fino a	21.07.2032
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	77.56 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

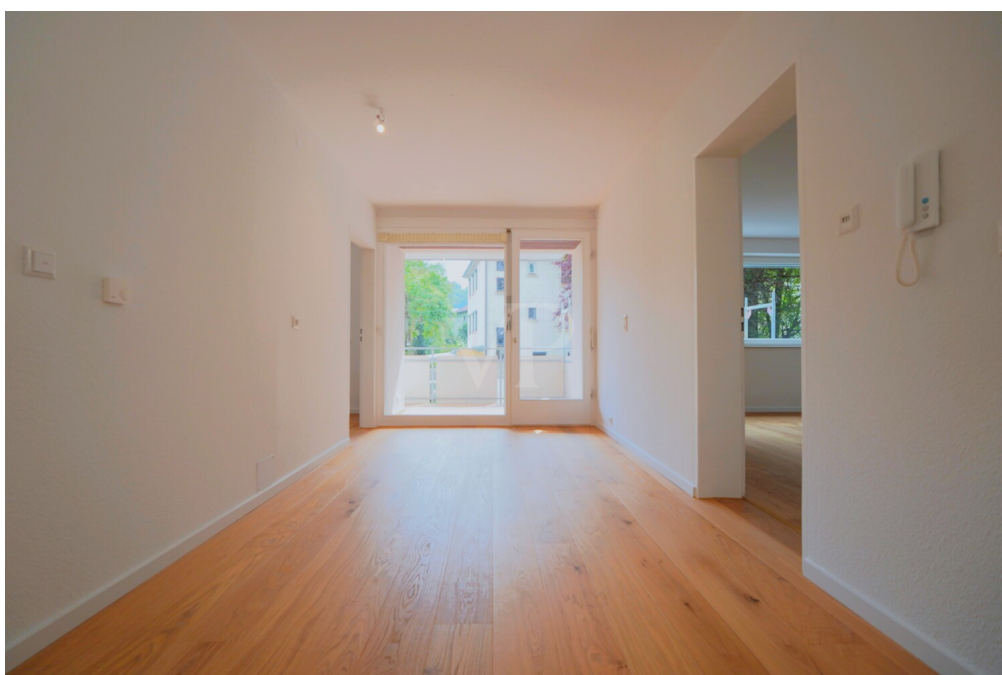
Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

La proprietà



Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

Una prima impressione

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 m² 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.

Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

Dettagli dei servizi

- **Baujahr: 1970**
- **ca. 85 m²**
- **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.

Codice oggetto: 26256290 - 74653 Künzelsau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26256290 - 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