

Künzelsau

# Kapitalanlage in Bestlage: Modernisiertes Wohn- & Geschäftshaus mit guter Vermietbarkeit

*Número da propriedade: 25256237*



**PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 243 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 478 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Numa vista geral

Número da propriedade	25256237	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 243 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2017
Quartos	14	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 151 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1929	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	85.97 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.04.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1929

Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## O imóvel



Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## O imóvel



Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## O imóvel



Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## O imóvel



Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## O imóvel



Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## O imóvel



Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## O imóvel



Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## O imóvel



Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## O imóvel



Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## O imóvel



Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

## O imóvel



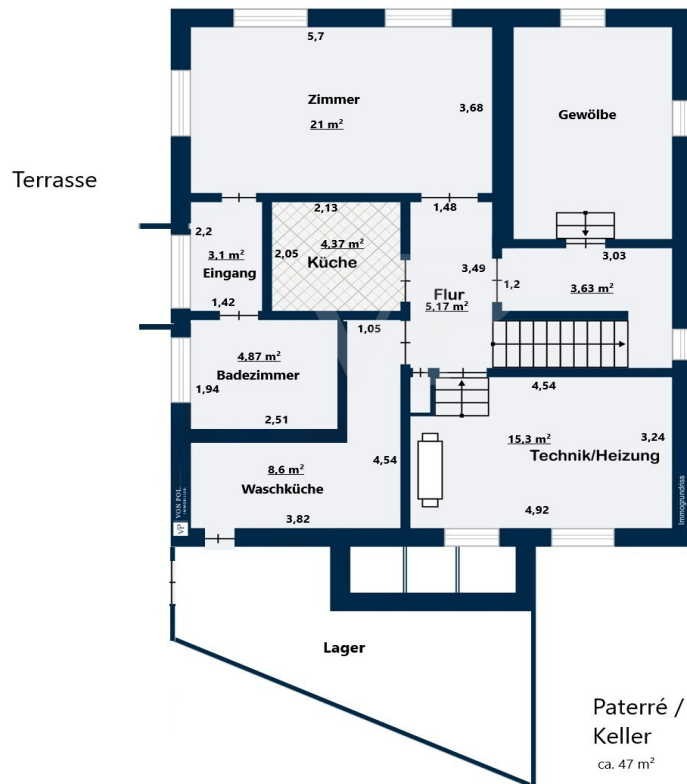
Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

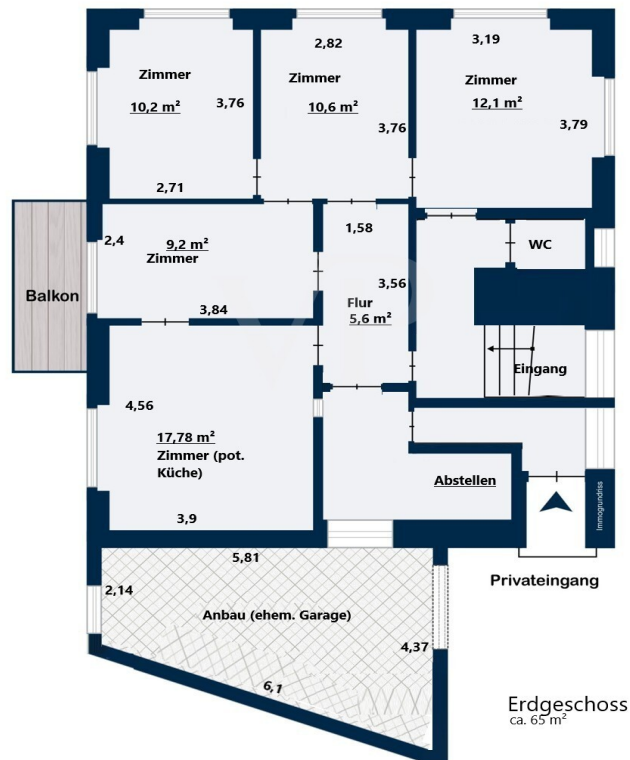
## O imóvel



Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau

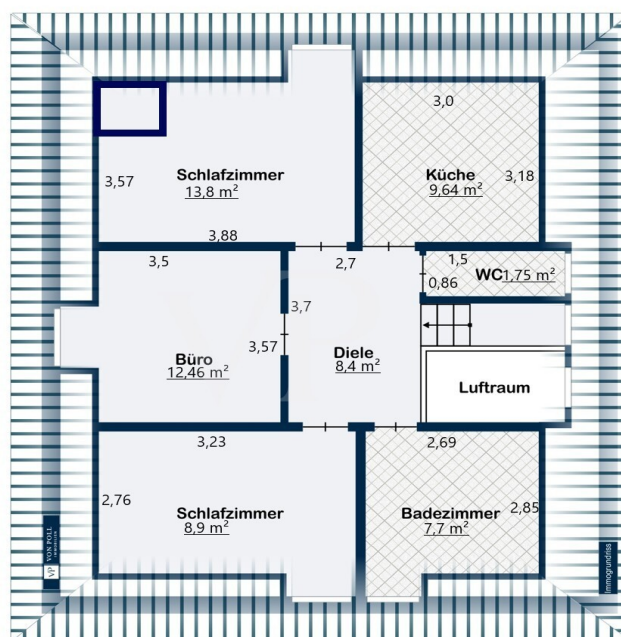
## Plantas dos pisos







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



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

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## Uma primeira impressão

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus, ursprünglich im Jahr 1929 erbaut, präsentiert sich auf einem ca. 478 m<sup>2</sup> großen Grundstück als attraktive Kapitalanlage oder zur flexiblen Eigennutzung.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert und verbindet den Charme eines klassischen Bestandsgebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Insgesamt stehen potenziell rund 243 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung, verteilt auf Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Drei separate Hauszugänge eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von der klassischen Vermietung über die Kombination von Wohnen und Arbeiten bis hin zur Aufteilung in mehrere eigenständige Einheiten.

Das Untergeschoss umfasst ca. 47 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Derzeit stehen hier mehrere Räumlichkeiten, eine Küche, ein Badezimmer sowie zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Der vorhandene Gewölbekeller verleiht dieser Ebene einen besonderen Charakter und bietet zusätzlichen Stauraum. Durch die vorhandene Aufteilung kann das Untergeschoss unter anderem als separates 1-Zimmer-Apartment oder als Bürofläche genutzt werden.

Im Erdgeschoss stehen ca. 65 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sowohl gewerblich als auch zu wohnlichen Zwecken genutzt werden können. Über einen eigenen Zugang erschließen sich insgesamt fünf Zimmer, ein separates WC sowie weitere Nutzflächen, die individuell gestaltet werden können. Mit überschaubaren Renovierungsarbeiten lässt sich hier eine vollwertige Wohneinheit schaffen, wodurch sich zusätzliche Vermietungs- oder Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Das Obergeschoss beherbergt eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer attraktiven Raumaufteilung. Ein helles Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt dieser Ebene, ergänzt durch ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein Badezimmer. Ein weiterer Raum ist bereits für die Nutzung als Küche vorgesehen, die entsprechenden Anschlüsse sind vorhanden. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung, was den Wohnkomfort weiter erhöht.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup>. Diese Einheit verfügt über eine kleine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Büro, ein Badezimmer sowie ein separates WC und eignet sich ideal als kompakte Mietwohnung oder zur

**Eigennutzung.**

Die durchdachte Aufteilung schafft auch auf dieser Ebene ein angenehmes Wohngefühl.

Alle Einheiten sind derzeit frei und somit sofort vermietbar oder individuell nutzbar. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Waschmaschinenanschluss, was eine komfortable und unabhängige Nutzung ermöglicht.

Die Immobilie wurde umfangreich modernisiert: 2017 erfolgte der Innenausbau von Ober- und Dachgeschoss sowie die Erneuerung des Dachs inklusive Gaupen.

Bereits 2015 wurde die Fassade überarbeitet. Im Jahr 2012 wurden die Bäder und WCs in Ober- und Dachgeschoss modernisiert, die Leitungen für Strom sowie Heizung/Wasser erneuert, Glasfaserleerrohre verlegt und eine neue Gastherme installiert.

Ergänzend dazu wurden 2010 moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut.

Insgesamt bietet dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus eine seltene Kombination aus historischem Charme, solider Modernisierung und hoher Flexibilität in der Nutzung.

Ob als renditestarke Kapitalanlage mit mehreren vermietbaren Einheiten, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie eröffnet vielfältige Perspektiven und überzeugt durch ihre großzügigen Flächen, die gute Raumaufteilung sowie die bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen.

**Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## **Detalhes do equipamento**

**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>
- 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
- Laufend modernisiert (siehe Auflistung unten)
- Alle Etagen frei / vermietbar
- Deckenhöhe ca. 2,60m - 2,70m
- Attraktive Raumaufteilung
- Vielseitig nutzbar
- 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.**

**Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## **Tudo sobre a localização**

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.**

**Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25256237 - 74653 Künzelsau**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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