Künzelsau

TOP-Lage für Ihr Gewerbe - Laufend modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus - Vielseitig nutzbar

Objektnummer: 25256237

WOHNFLÄCHE: ca. 162 m^2 • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 478 m^2

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Auf einen Blick

Objektnummer	25256237
Wohnfläche	ca. 162 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	14
Badezimmer	3
Baujahr	1929
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 151 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	85.97 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1929

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

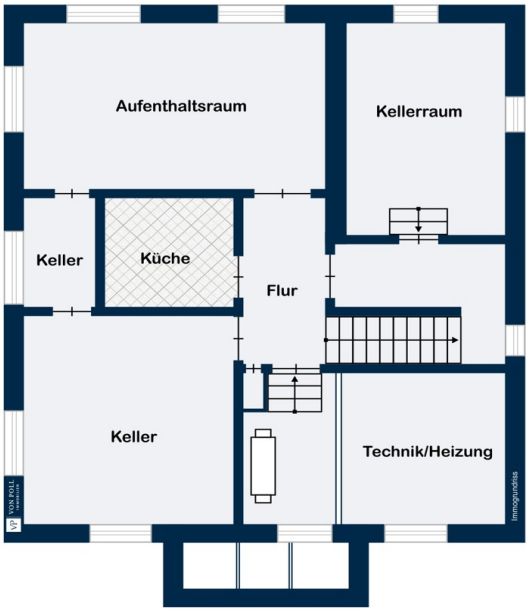
Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

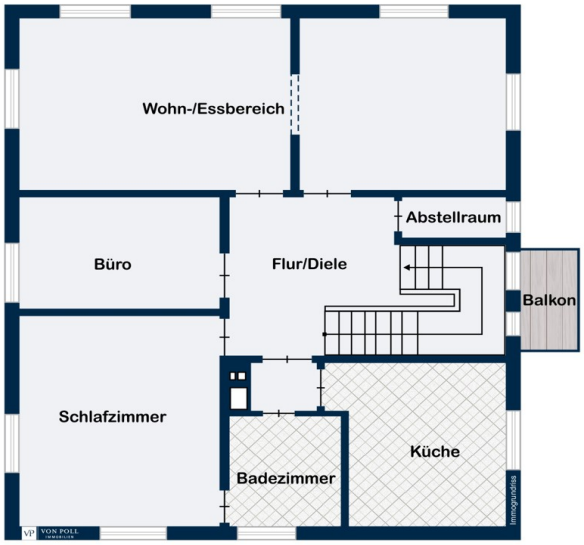
Die Immobilie

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

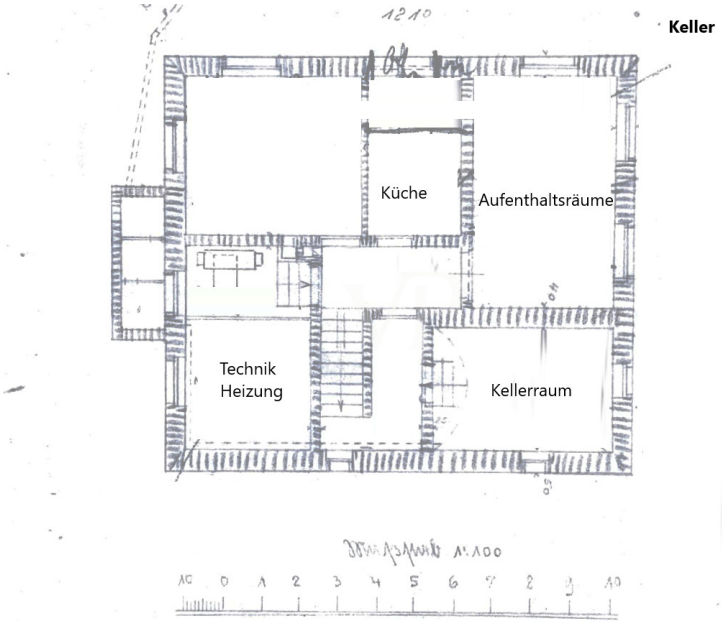
Grundrisse



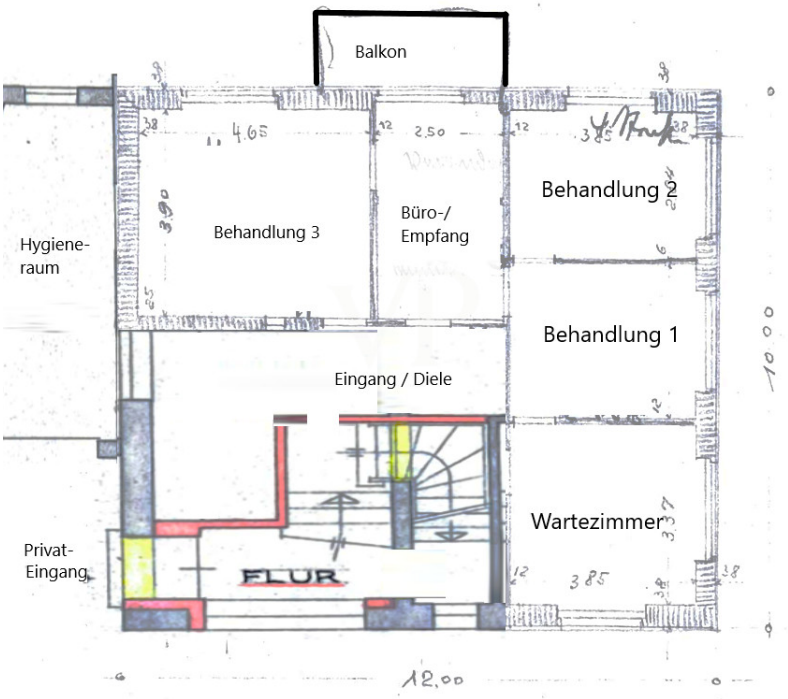
Behandlung 2
Behandlung 1
Wartezimmer
Balkon
Empfang/Büro
Flur
Behandlung 3
Eingang/Diele
Immogrundriss
Privateingang
Hygieneraum

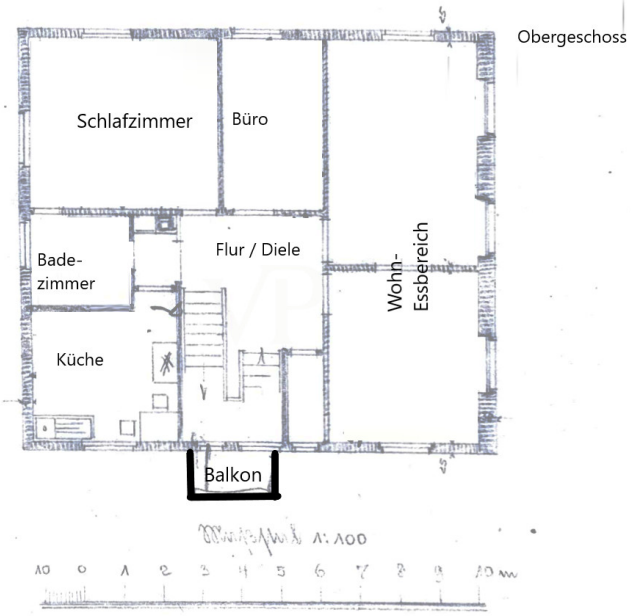

Wohn-/Essbereich
Abstellraum
Büro
Flur/Diele
Balkon
Schlafzimmer
Küche
Badezimmer
Wohnungstüre

Schlafzimmer
Küche
WC
Büro
Diele
Luftraum
Schlafzimmer
Badezimmer

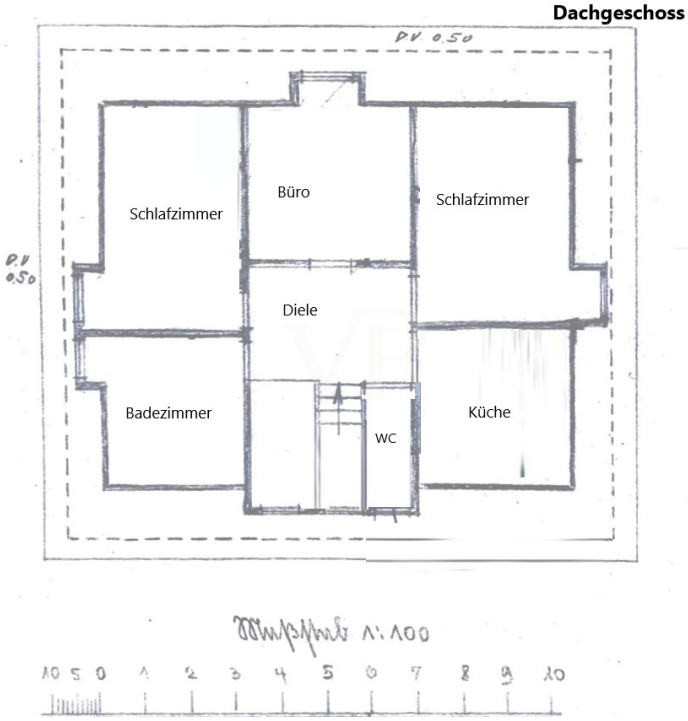


Erdgeschoss (Praxis)





Dachgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und vielseitig nutzbare Immobilie befindet sich auf einem ca. 478 m² großen Grundstück.
Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, welches 1929 erbaut wurde und über die Jahre hinweg laufend modernisiert wurde, sodass es sich in einem sehr gepflegten Zustand und ohne Renovierungsstau präsentiert.

Die Immobilie umfasst großzügige Nutzflächen und drei separate Hauszugänge, die eine flexible Nutzung ermöglichen.
Das Untergeschoss, das aktuell eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe erlaubt, ist derzeit mit Personal- und Aufenthaltsräumen, einem Badezimmer, einer Küche, einem Gewölbekeller, sowie weiteren Nutzflächen ausgestattet.
Das Erdgeschoss wird momentan gewerblich genutzt, genauer gesagt als Arztpraxis.
Hier sind ein Eingangsbereich mit Anmeldung, ein Wartezimmer, drei Behandlungszimmer, ein Hygieneraum sowie ein separates WC zu finden.
Die Praxis verfügt zudem über einen eigenen Eingangsbereich für Patienten.

Im Obergeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer attraktiven Raumaufteilung.
Sie bietet ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Büro, ein Badezimmer sowie eine Räumlichkeit, welche als Küche genutzt werden kann, wobei die Anschlüsse bereits vorhanden sind.
Zusätzlich verfügt diese Ebene über ein separates WC.
Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls eine 3-Zimmer-Wohnung, bestehend aus einer kleinen Küche, zwei Schlafzimmern, einem Büro, einem Badezimmer sowie einem separaten WC.

Die Deckenhöhen von 2,60 m bis 2,70 m verleihen den Räumen eine angenehme Atmosphäre.

Die Immobilie wurde im Laufe der letzten Jahre umfassend modernisiert: Im Jahr 2017 wurden der Innenausbau des Ober- und Dachgeschosses, die Fassade, das Dach und die Dachgauben erneuert. Bereits 2012 wurden die Bäder und WCs im Ober- und Dachgeschoss modernisiert, ebenso wie die Strom- und Heizungswasserleitungen, Glasfaserleerrohre sowie die Heizung mittels einer Gastherme.
Die Fenster wurden 2010 gegen moderne 3-fach verglaste Kunststofffenster getauscht.

Die Immobilie bietet zudem separate PKW-Stellplätze, was sie zusätzlich attraktiv macht. Weitere Details zur Nutzung und aktuellen Vermietung können in einem persönlichen Gespräch geklärt werden, sodass Interessierte umfassend über die vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses informiert werden können.

Mit ihrer flexiblen Raumaufteilung und der Möglichkeit zur Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus eignet sich diese Immobilie für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.
Die zukunftssichere Infrastruktur und die erfolgten Modernisierungen gewährleisten eine langfristige Nutzungsperspektive.
Vereinbaren Sie eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Ausstattung und Details

Zusammengefasst hier die Details in der Einzelbeschreibung:
- Ursprungsbaujahr 1929
- Grundstückfläche ca. 478 m²
- Wohnfläche ca. 162 m²
- Nutzfläche ca. 151 m² (Praxis)
- Laufend modernisiert (siehe Auflistung unten)
- Alle Etagen freiwerdend (ab Juli / August 25)
- Attraktive Raumaufteilung
- Vielseitig nutzbar
- Untergeschoss Mischnutzung möglich (Wohnen & Gewerbe)
- Erdgeschoss gewerbliche Nutzung
- Obergeschoss 3-Zimmer-Wohnung
- Dachgeschoss 3-Zimmer-Wohnung
- Deckenhöhe 2,60m - 2,70m
- Gewölbekeller
- Großzügige Nutzflächen
- 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.

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Alles zum Standort

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 km² 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 Einkaufmöglichkeiten, 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.

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 85.97 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25256237 - 74653 Künzelsau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com