Künzelsau / Nitzenhausen

# Leben und Arbeiten im Grünen! Hier haben Sie viele Möglichkeiten

***Número de propiedad: 22256233***

**PRECIO DE COMPRA:** 599.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 116 $m^2$ • **HABITACIONES:** 2 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.888 $m^2$

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 22256233 |
| Superficie habitable | ca. 116 m² |
| Habitaciones | 2 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 2006 |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 599.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Espacio utilizable | ca. 803 m² |
| Características | Terraza, Chimenea, Balcón |

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Información energética | En trámite |

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

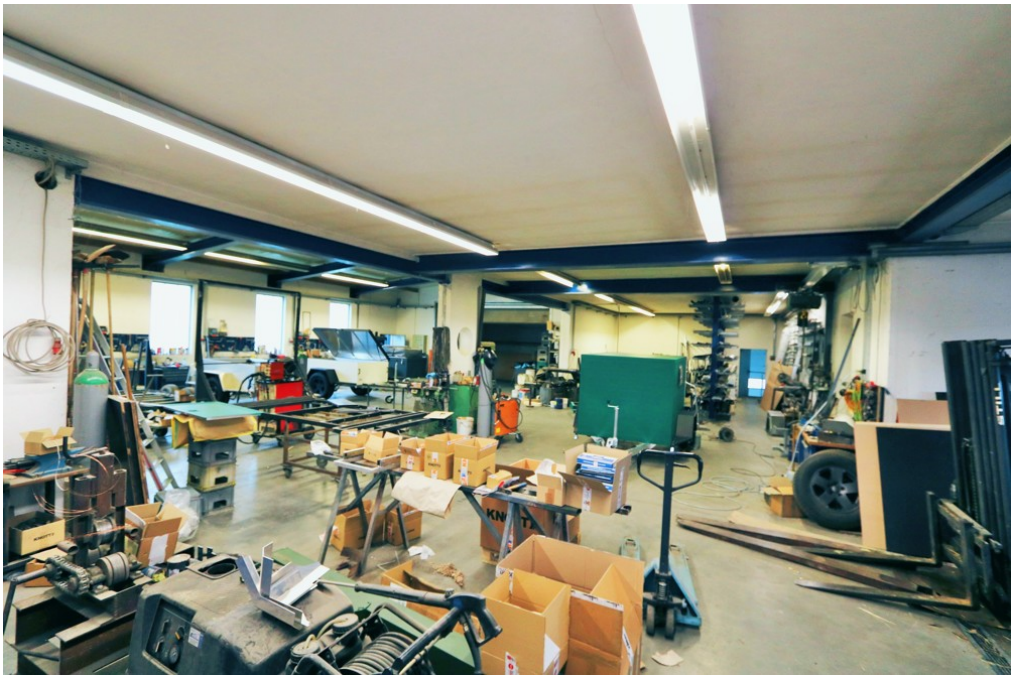
# La propiedad

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# La propiedad



**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# Una primera impresión

Herzlich Willkommen in Künzelsau - Nitzenhausen. Es erwartet Sie eine Immobilie mit vielerlei Möglichkeiten und einer imposanten Grundstücksgröße in traumhafter, naturnaher Lage.

Wir bieten Ihnen auf einem ca. 2.888 m² großen Grundstück, eine Produktionshalle, durch einen Anbau in 2009 noch einmal erweitert mit einer in 2010 neu ausgebauten, darüber liegenden Dachgeschosswohnung mit zwei Zimmern, einem Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, sowie einem großzügigen Balkon, der Sie über eine Treppe nach unten auf die Terrasse und ins Grüne führt! Von hier aus genießen Sie einen atemberaubenden Ausblick in die Natur. Des weiteren befindet sich angrenzend an die Produktionshalle noch weitere Lagermöglichkeit und Stauraum. Gegenüber der Halle befindet sich ein Pferdestall mit Pferdeboxen, welcher in 2012 hierzu ausgebaut wurde.

Sie erreichen das Grundstück über eine Zufahrt, vorbei an den ca. vier Freiplätzen, welche Sie geradewegs zur Produktionshalle und dem Eingang hierzu führt. Die Produktion ist mit einer großen Freifläche versehen und gestattet Ihnen somit vielfältige Möglichkeiten der Nutzung. Sie erreichen durch diese Halle ebenfalls den Anbau der mit großem Sektionaltor für z.B. Wohnwägen ausgestattet ist. An die Halle gliedern sich ebenfalls Büro und Sozialraum, sowie der Zugang über das Treppenhaus in die Dachgeschosswohnung an. Die Dachgeschosswohnung, welche in 2010 neu ausgebaut wurde, besticht durch hohe Decken, einen großes Wohn- Esszimmer, den Schwedenofen für angenehme Wärme in den Wintermonaten, sowie den Zugang auf die Sonnenterrasse mit Blick in die Natur. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie das Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne, sowie das Schlafzimmer.

Ebenfalls auf dem Grundstück befindlich ist ein Pferdestall, welcher in 2012 eben hierzu umgebaut wurde und Platz für ca. vier Pferde bietet.

Ein tolle Lage, ein großes Grundstück und jede Menge Möglichkeiten der Nutzung machen dieses Angebot besonders Interessant. Überzeugen Sie sich von der Lage und den Möglichkeiten bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# Detalles de los servicios

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- ca. 2888m² Grundstücksfläche
- ca. 116m² Wohnfläche
- ca. 800m² Nutzfläche
- Zwei Zimmer Wohnung im Dachgeschoss
- Schwedenofen, Hohe Decken, in 2010 neu ausgebaut, modernes Bad
- Pferdestall mit Platz für bis zu vier Pferden
- Große Produktionshalle mit Büro und Sozialraum
- Anbau in 2009 mit großem Sektionaltor für z.B. Wohnwagen
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Naturnahe Lage mit viel Platz für individuelle Gestaltung

Diese und weitere Besonderheiten erwarten Sie bei einem persönlichen Termin vor Ort.
Wir freuen uns auf die gemeinsame Besichtigung mit Ihnen!

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# Todo sobre la ubicación

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. 15.600 Einwohner, umfasst ca. 75,17 km² und gliedert sich in die Kernstadt und 10 Ortsteile.

Ideale Voraussetzungen für das Erreichen der umliegenden süddeutschen Metropolen bietet die Nähe zu 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.
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.

**Número de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# Otros datos

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 de propiedad: 22256233 - 74653 Künzelsau / Nitzenhausen**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christopher Borstelmann

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com