Künzelsau

Exklusives Einfamilienhaus & Einliegerwohnung mit Stadtblick – Stilvoll & voller Highlights

CODICE OGGETTO: 25256239

SUPERFICIE NETTA: ca. 392 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 786 m^2

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
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	77.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
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

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

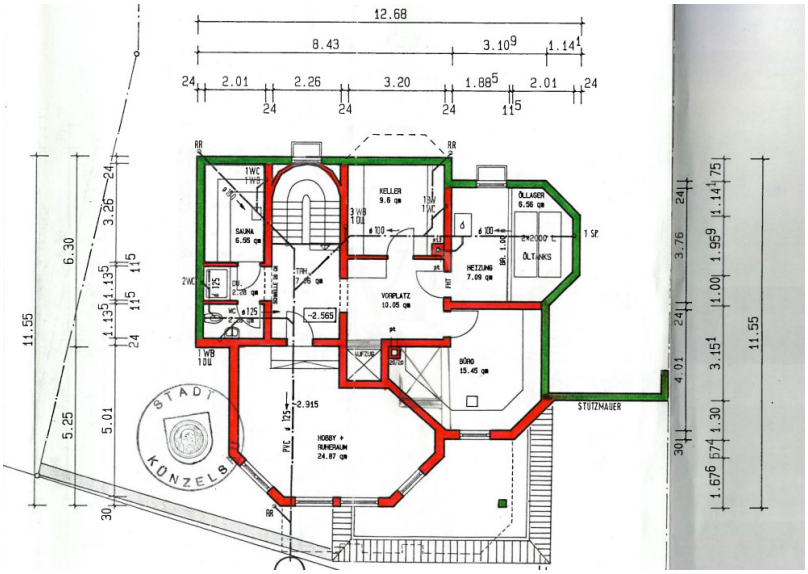
La proprietà

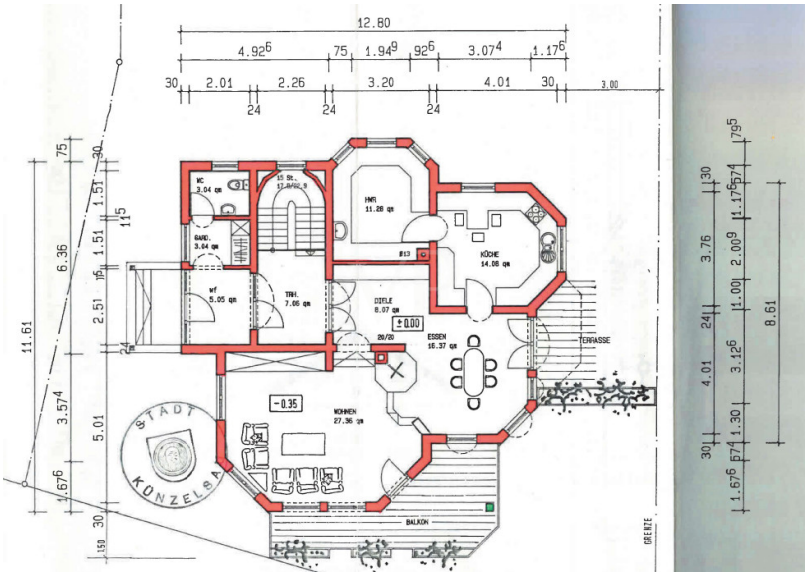
CODICE OGGETTO: 25256239 - 74653 Künzelsau

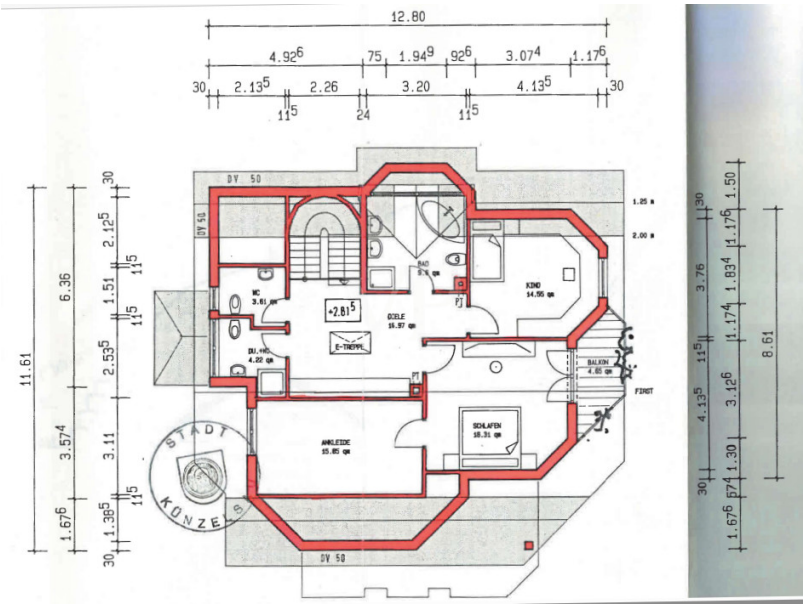
La proprietà

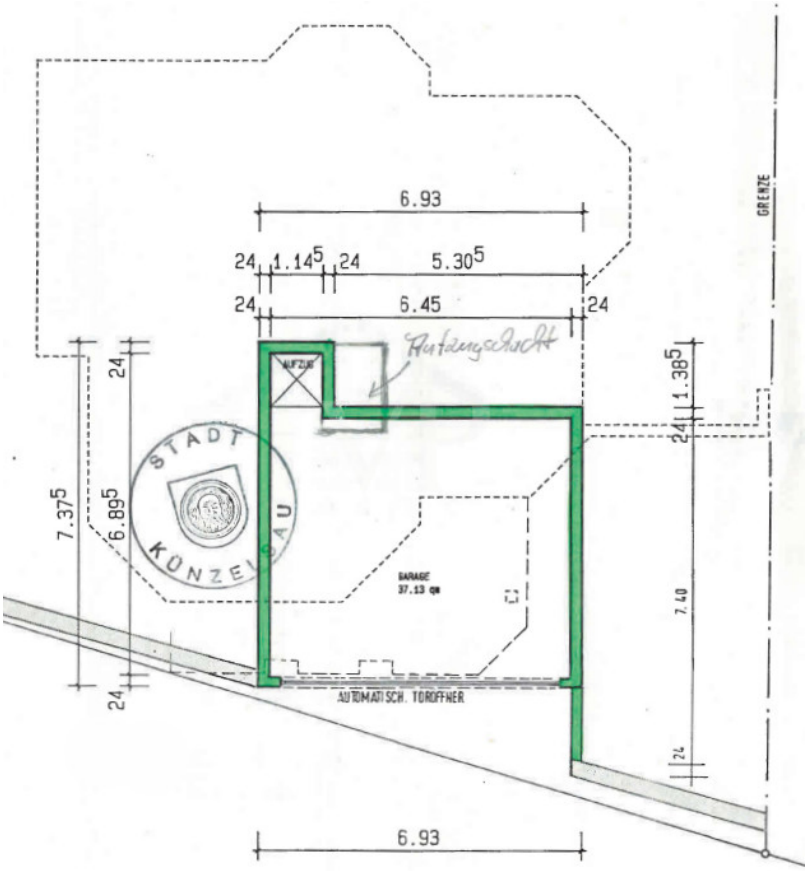
CODICE OGGETTO: 25256239 - 74653 Künzelsau

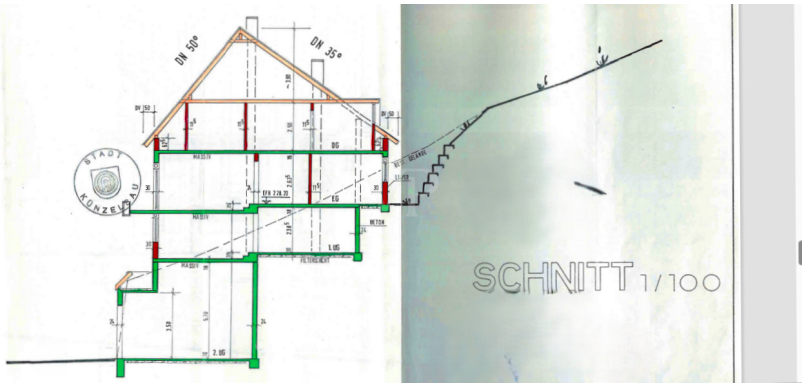
Planimetrie






12.80
4.92
75
1.94
92
3.07
1.17
30
2.13
2.26
3.20
4.13
30
11
24
11
DV 50
DV 50
1.25 m
2.00 m
WC
+2.81
E-TREPPE
DIELE
15.97 qm
KIND
14.96 qm
BALKON
4.65 qm
FIRST
ANKLEIDE
15.85 qm
SCHLAFEN
18.31 qm
DV 50
11.61
6.36
3.57
1.67
1.38
2.12
1.51
2.53
3.11
3.76
1.83
1.17
4.13
3.12
1.30
1.50
8.61
STADT
KONZEPT


6.93
24
1.14
24
5.30
24
6.45
24
GRENZE
Rutzengeschoß
AUFZUG
1.38
24
7.37
6.89
STADT
KONZEPT
GARAGE
37.13 qm
7.40
AUTOMATISCH. TÜROFFNER
24
6.93



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

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich gepflegtes Einfamilienhaus, das 1990 erbaut und seither laufend modernisiert wurde.
Eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen von Künzelsau, präsentiert sich diese Immobilie auf einem großzügigen Grundstück von ca. 786 m² mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 392 m² – ein ideales Zuhause für Familien mit gehobenen Ansprüchen an Raum, Komfort und Qualität.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die besondere Atmosphäre: Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein lichtdurchflutetes Wohnambiente prägen das Gesamtbild.
Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses – ergänzt durch einen behaglichen Kaminofen und den direkten Zugang zur großen, beheizten Terrassenfläche mit unvergleichlichem Fernblick über den Kocher und die Stadt Künzelsau.

Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2014 überzeugt mit Geräten der Premiummarken Gaggenau und Miele und lässt das Herz jedes Kochliebhabers höherschlagen.
Separate Gäste-WCs auf allen Etagen sowie edle „Axor“-Armaturen in allen Bädern unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Im Obergeschoss erwarten Sie großzügige Schlafzimmer, teils mit begehbarer Ankleide.
Das Masterbad ist mit Fußbodenheizung ausgestattet – für höchsten Komfort.
Das Dachgeschoss punktet mit einem beeindruckenden, maisonetteartigen Jugendzimmer – ein ganz besonderer Rückzugsort für die nächste Generation.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Nutz- und Wohnmöglichkeiten:
Eine vollwertige Einliegerwohnung, alternativ auch als Büro für Ihr Gewerbe nutzbar, einen Wellnessbereich mit KLAFS-Saunarium, ein Badezimmer, eine weitere Terrasse sowie praktische Kellerräume und der Heiz- und Technikraum komplettieren das Raumangebot.
Dank separatem Treppenhauszugang (Treppenhaus) bleiben die Bereiche auf Wunsch klar getrennt.

Auch im Außenbereich wurde an nichts gespart: Die modernisierten Gartenanlagen mit Gartenhaus, automatischer Bewässerungsanlage und Außendusche sind perfekt gepflegt

und schaffen ein idyllisches Wohnumfeld.
Umlaufende Balkon- und Terrassenflächen sowie ein erst kürzlich errichteter Freisitz sorgen für sonnige Plätze zu jeder Tageszeit.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage, eine Doppelgarage sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung.
Ein vorhandener Aufzugsschacht bietet zudem die Option für einen Lasten- oder "Stempelaufzug" – eine praktische Investition in die Zukunft.

Fazit:
Dieses Objekt ist weit mehr als ein Zuhause – es ist ein durchdachtes Lebenskonzept für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort, Lage und langfristige Perspektiven legen.

Das VON POLL IMMOBILIEN-Team freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und heißt Sie herzlich willkommen zu einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

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 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 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