

Künzelsau

# Stilvolle Maisonettewohnung mit hochwertiger Ausstattung und viel Platz!

CODE DU BIEN: 23256178



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

**PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 23256178                      | Prix d'achat                 | 299.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 113 m <sup>2</sup>        | Type                         | Maisonette  |
| Type de toiture        | à deux versants               | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement           | Modernisation / Rénovation   | 2018  |
| Pièces                 | 5                             | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 2                             | Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Année de construction  | 1994                          | Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon  |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |                              |   |

CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Informations énergétiques

|   |                      |                               |                                       |
|---|----------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique     | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie | 129.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 11.03.2025           |                               |                                       |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  |                               |                                       |

CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La propriété



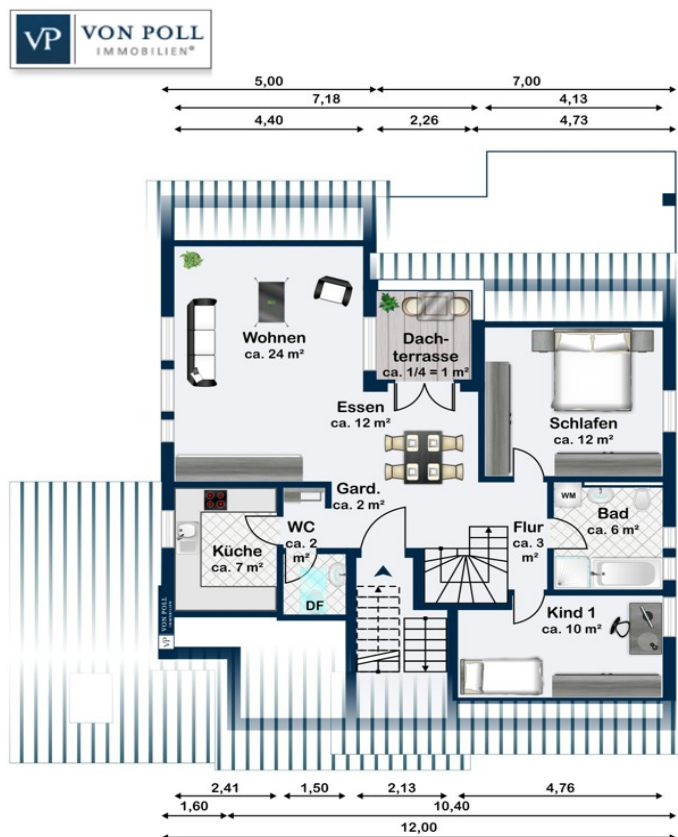
CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

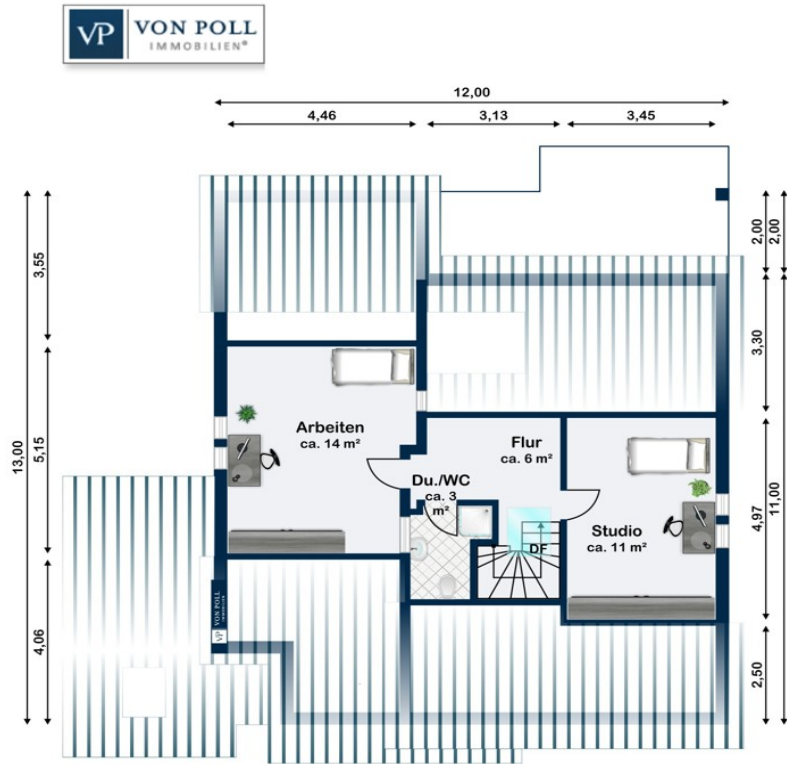
## La propriété



CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Une première impression

Sehen Sie sich nachfolgenden virtuellen Rundgang an: <https://ogulo.de/3435/23256178>  
Diese moderne Maisonettewohnung befindet sich in einer begehrten Lage und bietet gehobene Ausstattungsqualität auf ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie verfügt über fünf Zimmer und zwei Badezimmer, was ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Home-Office-Arbeitsplätze bietet. Das Highlight der Wohnung ist die hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten, die im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2018 eingebaut wurde. Zusammen mit dem neuen, neuwertigen Designvinylboden verleiht dies den Räumen ein modernes und ansprechendes Ambiente. Ein weiteres Highlight ist der uneinsehbare Balkon, der zum gemütlichen Verweilen im Freien einlädt. Hier kann man die warmen Sommerabende in Ruhe genießen. Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage und ein Stellplatz, was die Parkplatzsuche in der belebten Gegend erleichtert. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Elektrischen Rollläden sorgen für Privatsphäre und erhöhen die Sicherheit der Wohnung. Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008 gewährleistet eine effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung. Das Treppenhaus wurde verputzt, gestrichen und neu gefliest, was einen sauberen und gepflegten Eindruck vermittelt. Auch die Haustüren wurden frisch gestrichen, und die Dachziegel gesäubert und versiegelt. Die frisch gestrichene Fassade verleiht dem Gebäude einen modernen Look. Die Immobilie befindet sich in einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit lediglich drei Parteien. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Natur, wo entspannende Spaziergänge und Radtouren in grüner Umgebung möglich sind. Diese modernisierte Maisonettewohnung mit gehobener Ausstattung bietet zahlreiche Vorzüge. Überzeugen Sie sich selbst von den qualitativ hochwertigen Details und dem Raumangebot und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Unser Team freut sich darauf, Ihnen die Wohnung vor Ort präsentieren zu können.



CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Détails des commodités

Sehen Sie sich nachfolgenden virtuellen Rundgang an: <https://ogulo.de/3435/23256178>

Nachfolgend einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung zusammengefasst:

- Ca. 113m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Fünf Zimmer
- Zwei Bäder
- Hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Neuwertiger Designvinylboden
- Uneinsehbarer Balkon
- Garage und Stellplatz
- Kellerabteil
- Elektrische Rollläden
- Gaszentralheizung aus 2008
- Fassade frisch gestrichen
- Treppenhaus verputzt, gestrichen und gefliest
- Haustüren frisch gestrichen
- Dachziegel gesäubert und versiegelt
- Kleine Eigentümergeinschaft (3 Parteien)
- Begehrte Lage mit kurzem Weg ins Grüne

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser Maisonettewohnung im modernisierten Zustand mit gehobener Ausstattung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Schmuckstücks bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Tout sur l'emplacement

Sehen Sie sich nachfolgenden virtuellen Rundgang an: <https://ogulo.de/3435/23256178>

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. 15.637 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. 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. 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 und natürlich ist für den Nachwuchs eine Vielzahl an freien Kindergartenplätzen zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

CODE DU BIEN: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Schwäbisch Hall  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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