

Künzelsau

# Stilvolle Maisonettewohnung mit hochwertiger Ausstattung und viel Platz!

**CODICE OGGETTO: 23256178**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**CODICE OGGETTO: 23256178 - 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: 23256178 - 74653 Künzelsau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23256178	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 113 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1994	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.03.2025		
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau

## La proprietà





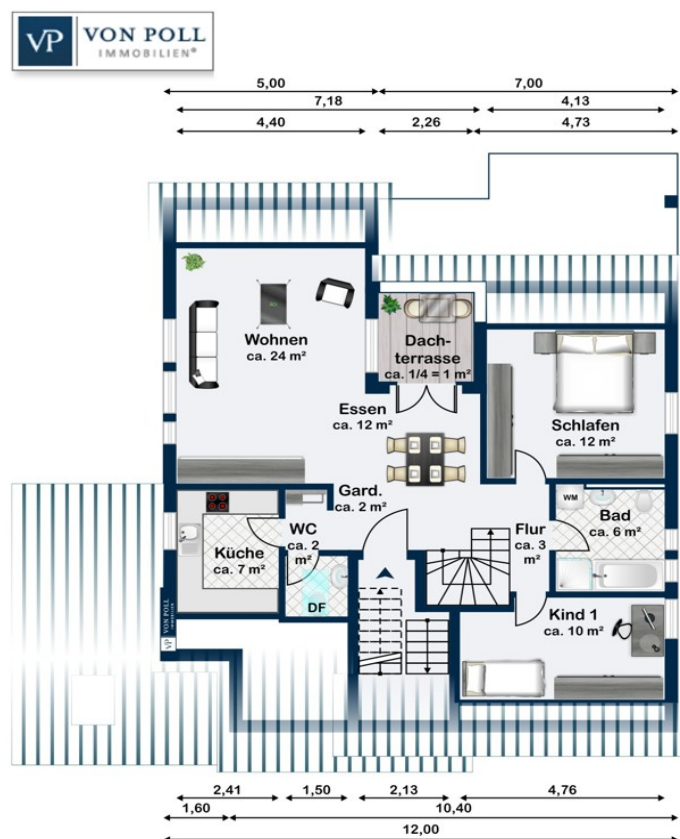
CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau

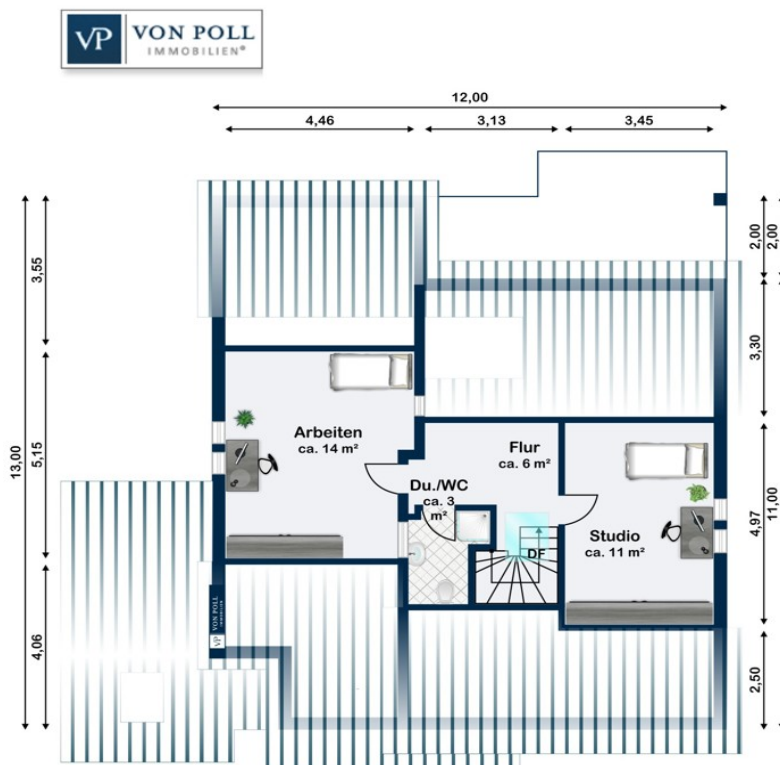
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau

## Planimetrie





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: 23256178 - 74653 Künzelsau**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau**

## Dettagli dei servizi

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 Eigentümergemeinschaft (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!

**CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23256178 - 74653 Künzelsau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Sala Sveva  
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)