Künzelsau

Gepflegtes Reihenendhaus mit Photovoltaikanlage in ruhiger Wohnlage - Künzelsau / Garnberg

Property ID: 25256230

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 170 m² • **ROOMS:** 5.5 • **LAND AREA:** 460 m²

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

At a glance

Property ID	25256230
Living Space	ca. 170 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.05.2035

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	127.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

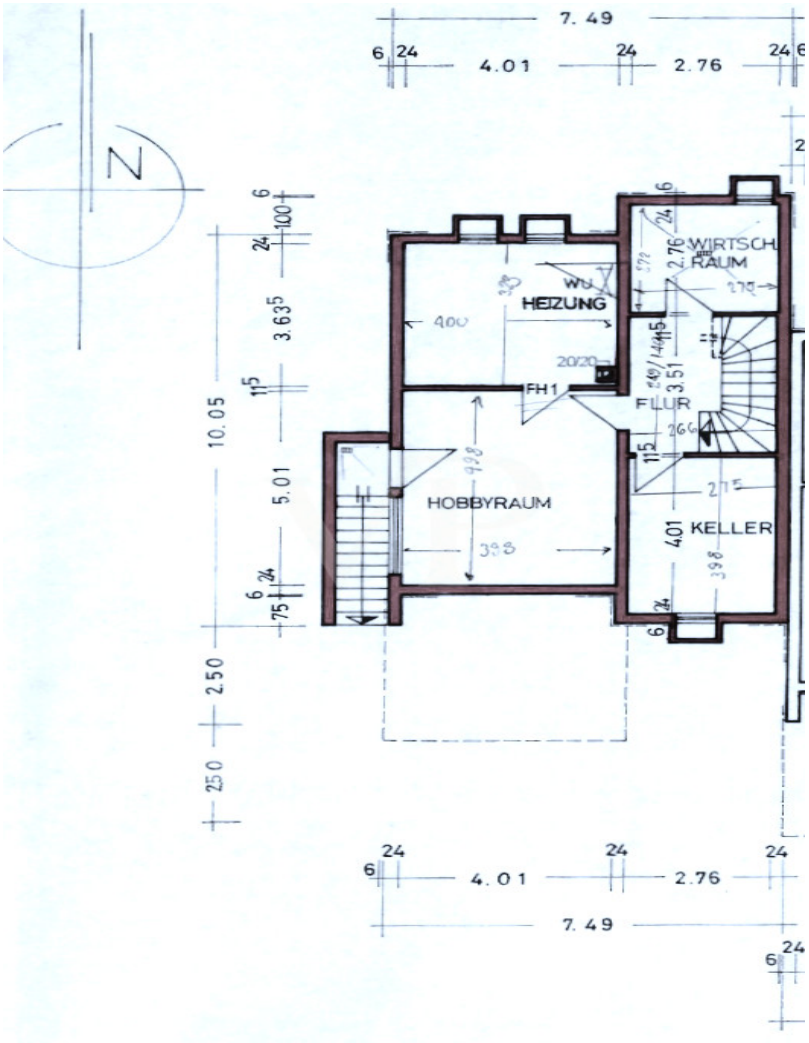
The property

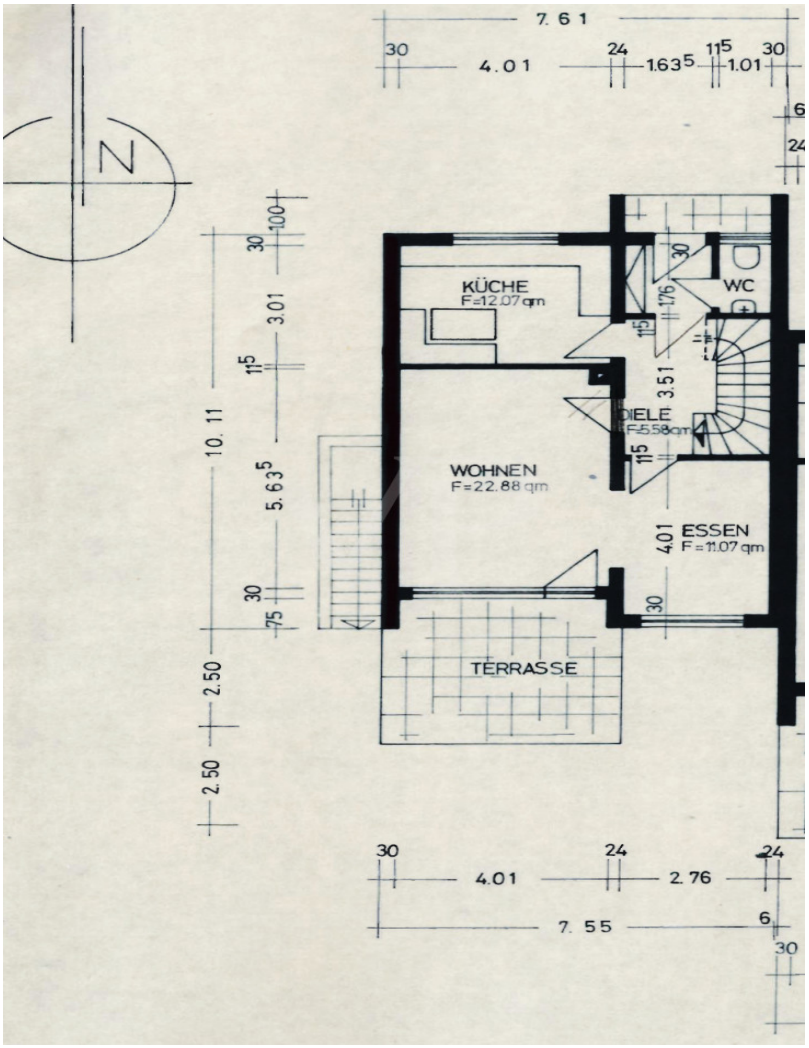
Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

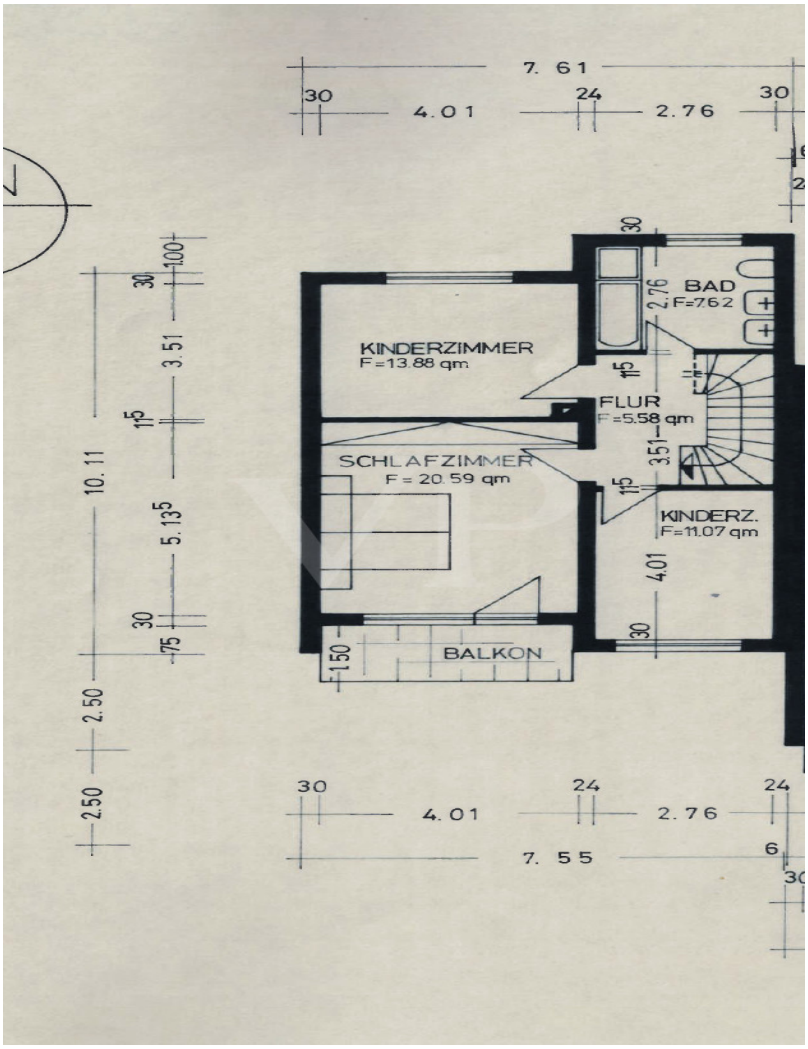
The property

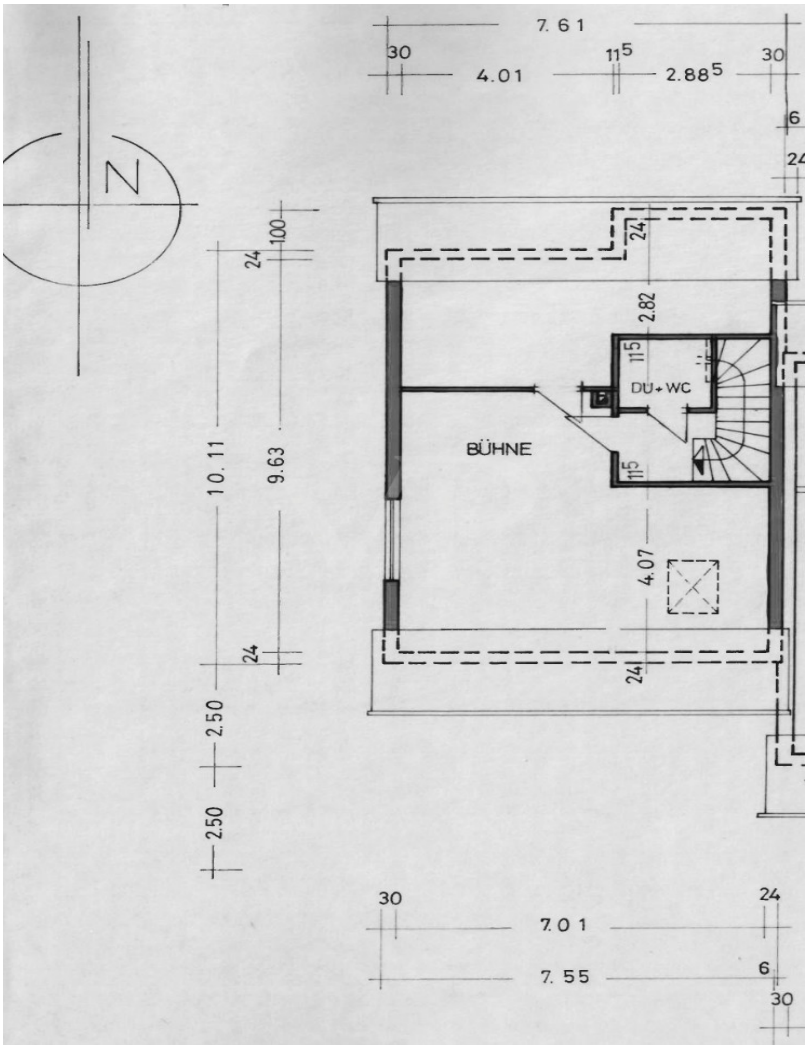
Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

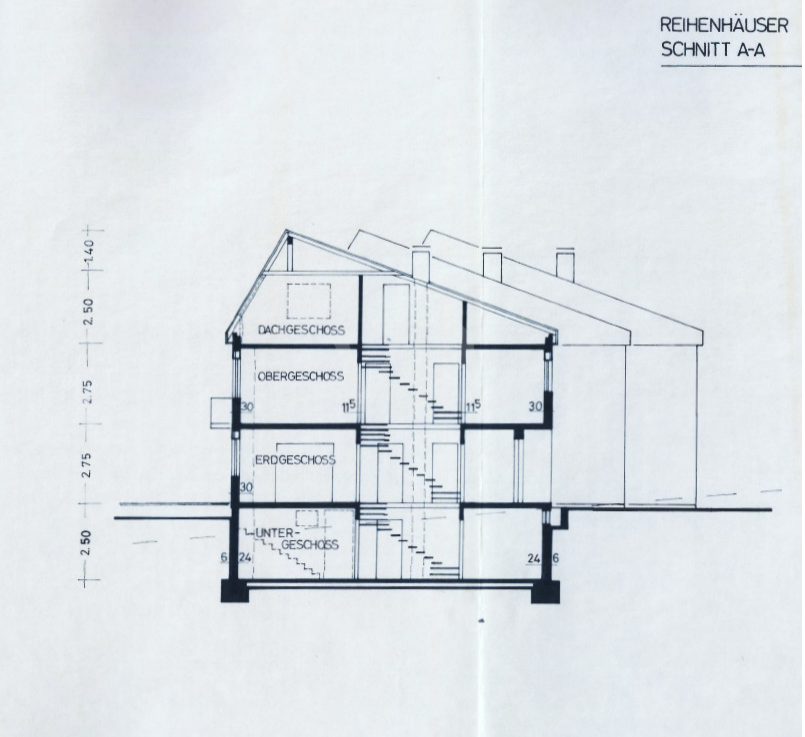
Floor plans




7.61
30
4.01
24
1.635
115
1.01
30
6
24
N
100
30
3.01
115
10.11
5.635
30
75
2.50
2.50
KÜCHE
F=12.07qm
WC
30
176
115
3.51
DIELE
F=5.58qm
115
WOHNEN
F=22.88qm
4.01
ESSEN
F=11.07qm
30
TERRASSE
30
4.01
24
2.76
24
7.55
6
30


7. 61
30
4.01
24
2.76
30
KINDERZIMMER
F=13.88 qm
BAD
F=7.62
FLUR
F=5.58 qm
SCHLAFZIMMER
F = 20.59 qm
KINDERZ.
F=11.07 qm
BALKON
10.11
2.50
2.50
7. 55


7.61
30
4.01
11.5
2.885
30
6
24
N
24
100
24
2.82
11.5
DU+WC
BÜHNE
11.5
10.11
9.63
4.07
24
24
2.50
2.50
30
7.01
24
7.55
6
30



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

A first impression

Dieses attraktive Reihenendhaus befindet sich in einer schönen, ruhigen Wohnlage und bietet auf ca. 170 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde auf einem Grundstück von ca. 400 m² errichtet und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 5,5 Zimmern. Angefangen im Erdgeschoss befinden sich neben dem offenen und großzügigen Wohn- und Esszimmer mit Terrassenzugang, die geräumige Küche mit Einbauküche, sowie ein separates Gäste WC im Eingangsbereich. Der offene Flur und Dielenbereich bieten hier zudem Platz für eine passende Garderobe. Weiter im Obergeschoss befindet sich neben dem Hauptbadezimmer mit Dusche und Wanne, zwei Kinderzimmer und das ca. 21 m² großes Elternschlafzimmer mit Balkonzugang. Komfort und Flexibilität, vor allem für Familien oder Wohngemeinschaften sind in der insgesamt hervorragenden Raumaufteilung gegeben. Das Dachgeschoss rundet mit einem großzügigen Hobbyraum-, Gäste- oder Bürozimmer das Wohnflächenangebot ab. Dieses Zimmer kann ganz individuell an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden. Ein kleines angrenzendes Badezimmer auf dieser Ebene, komplettiert und unterstreicht nochmals die Flexibilität der Raumaufteilung in dieser Immobilie. Das Kellergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit einem ca. 40 m² großen Hobbyraum, einer Waschküche sowie einem Kellerraum für die Lagerung für der Lebensmittel und Utensilien für den täglichen Bedarf. Diese zusätzlichen Räume schaffen nicht nur Platz für Lagerung, sondern sorgen auch hier für eine freie Gestaltung der Flächen für Hobbies und Freizeitaktivitäten. Der Heizraum mit weiterer Stellfläche ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Der eingewachsene Garten verleiht dem Haus einen besonderen Charme und bietet Raum für entspannte Stunden im Freien. Für Ihre Fahrzeuge stehen je ein Freistellplatz und eine Einzelgarage zur Verfügung. Der Außenbereich profitiert von seiner ruhigen Wohnlage und den Annehmlichkeiten eines Reihenendhauses. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, welche im Jahr 2000 modernisiert wurde (Buderus) und gewährleistet zusammen mit der 2017 installierten Photovoltaikanlage (Eigenstrom + Einspeisung) ein angenehmes Wohnklima sowie Effizienz im Energieverbrauch. Zusätzlich zur Raumaufteilung und Ausstattung bietet die Immobilie durch die Modernisierungen und Pflege der letzten Jahre ein komfortables Wohngefühl mit Funktionalität. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige, dennoch gut angebundene Wohnlage legen und ein Haus suchen, das sofort bezugsfertig ist. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten und ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir vom VON POLL Immobilienteam stehen Ihnen jederzeit gerne für Fragen bereit und freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie präsentieren zu dürfen.

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Reihenendhaus
- Ruhige Wohnlage
- Gepflegter Gesamtzustand
- Ca. 170 m² Wohnfläche
- Ca. 399,89 m² Grundstücksfläche
- 5,5 Zimmer
- Attraktiver offener Wohn- / Essbereich
- Großzügige und flexible Raumaufteilung
- Zwei Bäder
- Separates Gäste-WC
- Photovoltaikanlage (Eigenstrom + Einspeisung)
- Keller mit großem Hobbyraum und weiterer Lagerflächen
- Eingewachsener Garten
- Einzelgarage und Freistellpatz

Modernisierungen:
2000 Heizung (Buderus)
2004 Fenster im Dachgeschoss
2017 Solarthermie

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.
Ihr VON POLL Immobilienteam

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem attraktiven Wohngebiet in Künzelsau-Garnberg. In Garnberg vor Ort befindet sich ein Kindergarten sowie ein "Demeter-Hofladen" und Backwarenverkauf "ab Hof", welche in wenigen Minuten fußläufig erreichbar sind. Die NVH-Bus Haltestelle befindet sich ebenfalls in der Nähe. 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. 16.436 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. Das mitten in der Natur gelegene Reihenendhaus befindet sich in Künzelsau / Garnberg.

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 127.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 25256230 - 74653 Künzelsau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19 Schwäbisch Hall
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com