Künzelsau

Kapitalanlage in Bestlage: Modernisiertes Wohn- & Geschäftshaus mit Top-Renditepotenzial

Property ID: 25256237

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m^2 • ROOMS: 14 • LAND AREA: 478 m^2

Property ID: 25256237 - 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: 25256237 - 74653 Künzelsau

At a glance

Property ID	25256237
Living Space	ca. 162 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	14
Bathrooms	3
Year of construction	1929
Type of parking	5 x Outdoor parking space

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 151 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	85.97 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1929

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

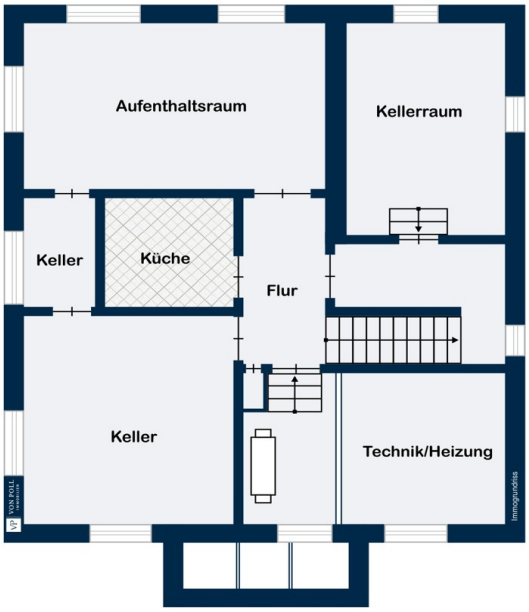
The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

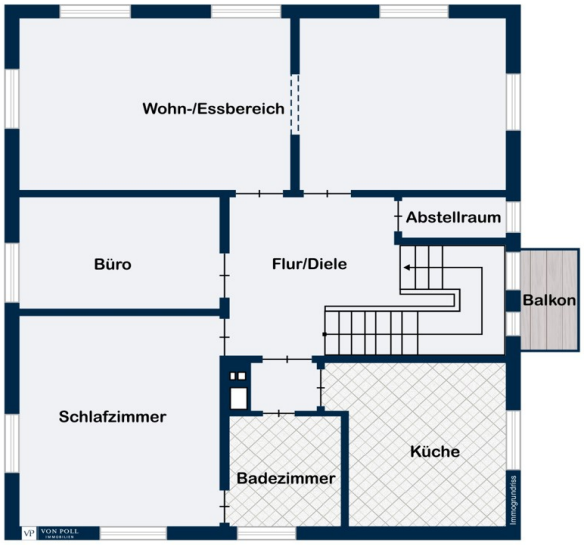
The property

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

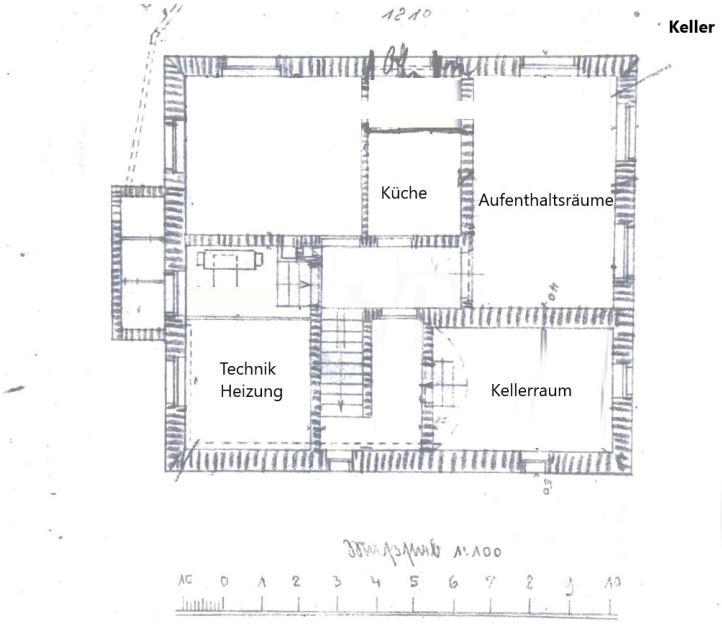
Floor plans



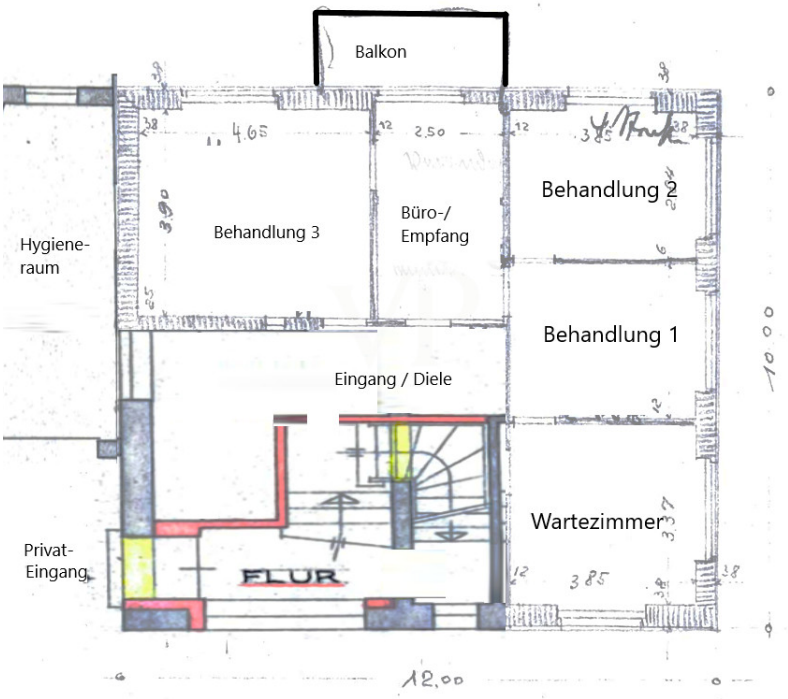
Behandlung 2
Behandlung 1
Wartezimmer
Balkon
Empfang/Büro
Flur
Behandlung 3
Eingang/Diele
Immogrundriss
Privateingang
Hygieneraum

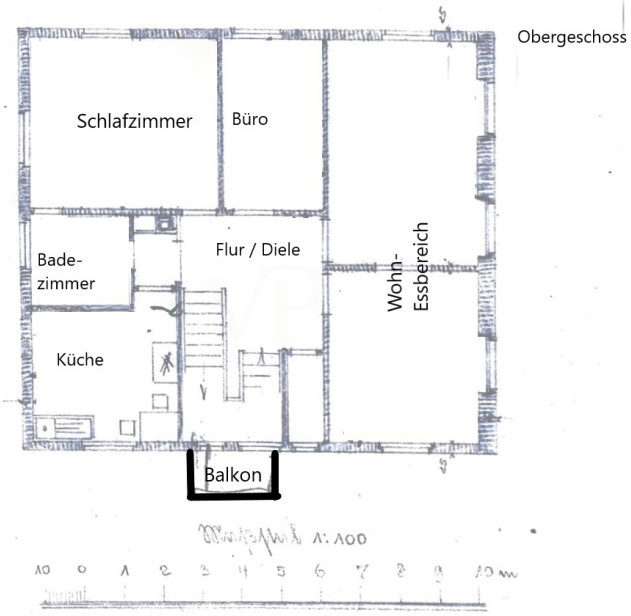

Wohn-/Essbereich
Abstellraum
Büro
Flur/Diele
Balkon
Schlafzimmer
Küche
Badezimmer
Immogrundriss

Schlafzimmer
Küche
WC
Büro
Diele
Luftraum
Schlafzimmer
Badezimmer

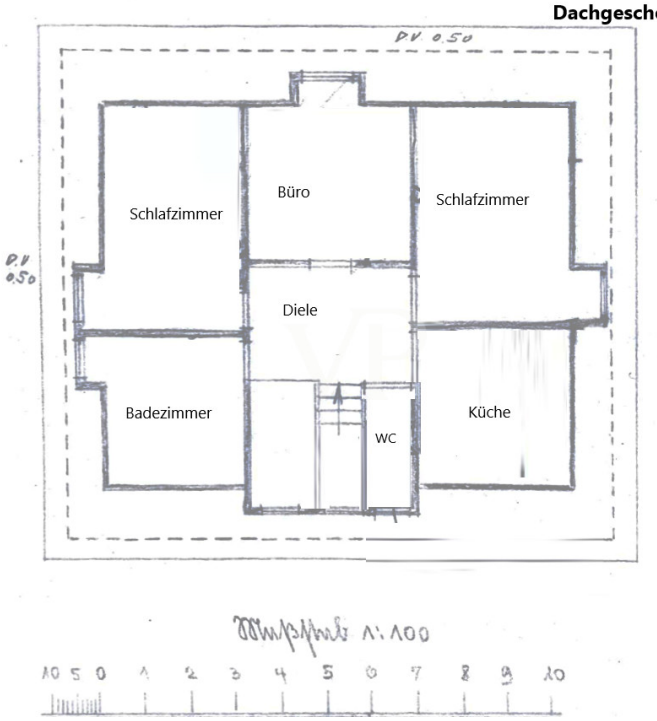


Erdgeschoss (Praxis)





Dachgeschoss



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: 25256237 - 74653 Künzelsau

A first impression

Diese gepflegte und vielseitig nutzbare Immobilie befindet sich auf einem ca. 478 m² großen Grundstück.
Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, welches 1929 erbaut wurde und über die Jahre hinweg laufend modernisiert wurde, sodass es sich in einem sehr gepflegten Zustand und ohne Renovierungsstau präsentiert.

Die Immobilie umfasst großzügige Wohn- & Nutzflächen, drei separate Hauszugänge, welche eine flexible Nutzung ermöglichen.
Das Untergeschoss, das aktuell eine Mischnutzung von Wohnen und/oder Gewerbe erlaubt, ist derzeit mit Personal- und Aufenthaltsräumen, einem Badezimmer, einer Küche, einem Gewölbekeller, sowie weiteren Nutzflächen ausgestattet.
Dies kann unter anderen auch als separates Apartment dienen.

Das Erdgeschoss kann sowohl gewerblich, als auch zu wohnlichen Zwecken genutzt werden.
Eine frühere Arztpraxis verfügte hier über insgesamt fünf Zimmer, einen großzügigen Eingangsbereich, sowie ein separates WC.
Mit kleineren Umbauarbeiten kann hier auf ca. 70 m² eine entsprechend vollwertige Wohneinheit entstehen.

Im Obergeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer attraktiven Raumaufteilung.
Sie bietet ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Büro, ein Badezimmer sowie eine Räumlichkeit, welche als Küche genutzt werden kann, wobei die Anschlüsse bereits vorhanden sind.
Zusätzlich verfügt diese Ebene über ein separates WC.

Im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls eine 3-Zimmer-Wohnung, bestehend aus einer kleinen Küche, zwei Schlafzimmern, einem Büro, einem Badezimmer sowie einem separaten WC.

Die Immobilie wurde im Laufe der letzten Jahre umfassend modernisiert: Im Jahr 2017 wurden der Innenausbau des Ober- und Dachgeschosses, die Fassade, das Dach und die Dachgauben erneuert.
Bereits 2012 wurden die Bäder und WCs im Ober- und Dachgeschoss modernisiert, ebenso wie die Strom- und Heizungswasserleitungen, Glasfaserleerrohre sowie die

Heizung mittels einer Gastherme.
Die Fenster wurden 2010 gegen moderne 3-fach verglaste Kunststofffenster getauscht.

Die Immobilie bietet zudem separate PKW-Stellplätze, was sie zusätzlich attraktiv macht.

Weitere Details zur Nutzung und aktuellen Vermietung können in einem persönlichen Gespräch geklärt werden, sodass Interessierte umfassend über die vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses informiert werden können.

Mit ihrer flexiblen Raumaufteilung und der Möglichkeit zur Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus eignet sich diese Immobilie für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.
Die zukunftssichere Infrastruktur und die erfolgten Modernisierungen gewährleisten eine langfristige Nutzungsperspektive.
Vereinbaren Sie eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

Details of amenities

Zusammengefasst hier die Details in der Einzelbeschreibung:
- Ursprungsbaujahr 1929
- Grundstückfläche ca. 478 m²
- Wohnfläche ca. 162 m²
- Laufend modernisiert (siehe Auflistung unten)
- Alle Etagen frei / vermietbar
- Deckenhöhe ca. 2,60m - 2,70m
- Attraktive Raumaufteilung
- Vielseitig nutzbar
- Untergeschoss Mischnutzung möglich (Wohnen & Gewerbe)
- Erdgeschoss Mischnutzung möglich (Wohnen & Gewerbe)
- Obergeschoss 3-Zimmer-Wohnung
- Dachgeschoss 3-Zimmer-Wohnung
- Gewölbekeller
- Drei Hauszugänge
- Separate PKW-Stellplätze

Modernisierungen:
- 2017 Obergeschoss & Dachgeschoss Innenausbau
- 2017 Dach
- 2017 (Dach-) Gaupen
- 2015 Fassade
- 2012 Bäder & WCs (OG & DG)
- 2012 Leitungen (Strom & Heizung/Wasser)
- 2012 Glasfaserleerrohre
- 2012 Heizung Gastherme
- 2010 Kunststofffenster 3-fach

Dies sind nur einige Einzelheiten dieses sehr gepflegten Einfamilienhauses.
Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.
Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

All about the location

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage, an einer Hauptverkehrsader in Künzelsau.
Die attraktive und zentrale Lage sprechen für einen TOP Standort der Immobilie.

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.

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. 21.500 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.

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. Besondere Bildungschancen gewährleistet für Ihren Nachwuchs die, freie Schule Anne - Sophie von der Kita bis hin zum Abitur.
Das mitten in der Natur gelegene Wohnhaus befindet sich in Künzelsau Gaisbach.

Die Immobilie befindet sich innerhalb der Stadt in absolut zentraler Lage und Sie

erreichen nach nur wenigen Metern folgende Einrichtungen bequem zu Fuß: Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten und Grundschule, einen öffentlichen Sportplatz und das bekannte Würth Museum. Eine Toplage mit schnellen Verbindungen zu den wichtigsten Punkten und dies sogar zu Fuß.

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 85.97 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.
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.

Property ID: 25256237 - 74653 Künzelsau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Borstelmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com