Künzelsau

Top vermietetes Mehrfamilienhaus - Drei Garagenplätzen & Tiefgaragenfläche im Zentrum von Künzelsau

Número da propriedade: 25256235

PREÇO DE COMPRA: 699.000 EUR • **ÁREA:** ca. 440 m² • **QUARTOS:** 20 • **ÁREA DO TERRENO:** 378 m²

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

Numa vista geral

Número da propriedade	25256235
Área	ca. 440 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	20
Quartos	17
Casas de banho	14
Ano de construção	1955
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem

Preço de compra	699.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	25.04.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	112.40 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

O imóvel

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

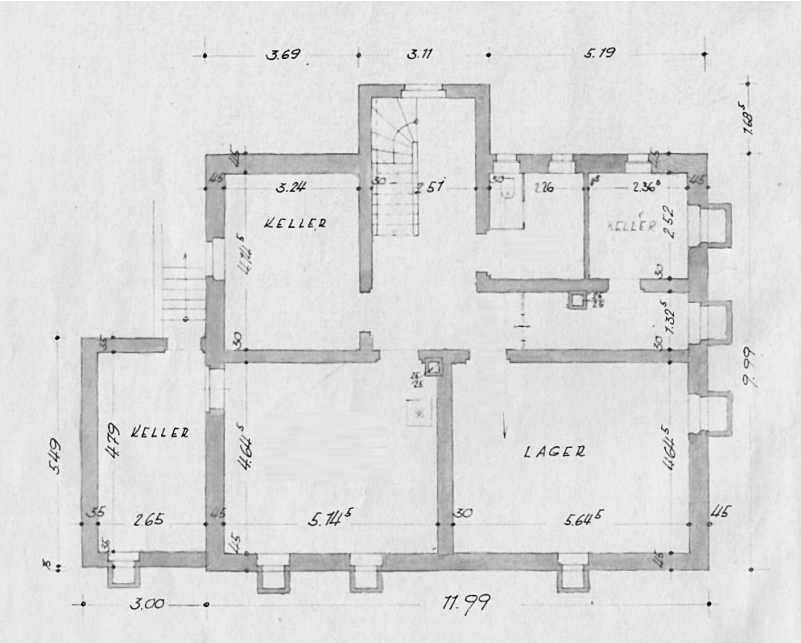
O imóvel

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

O imóvel

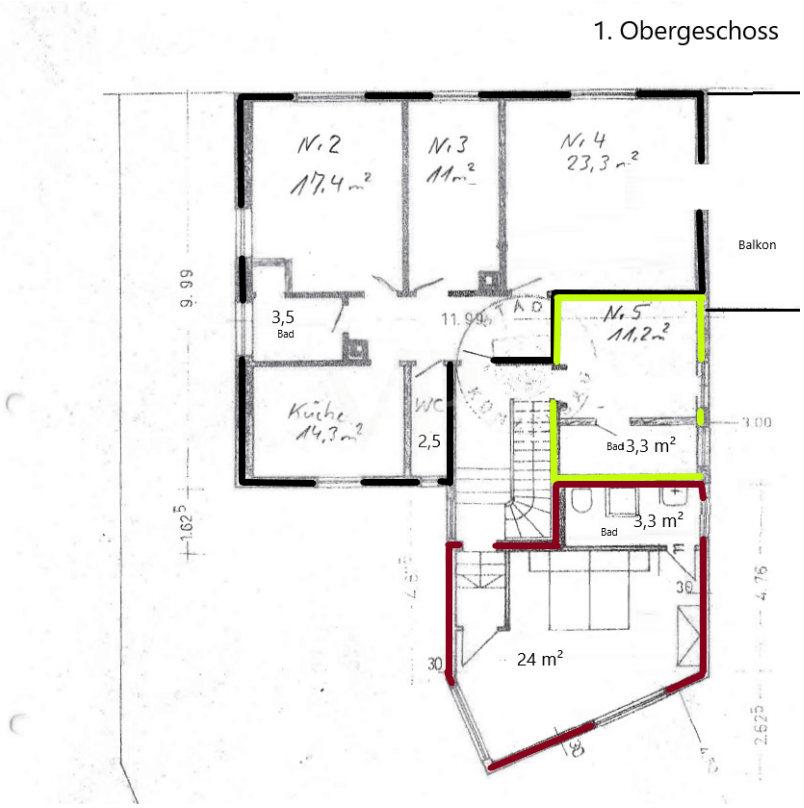
Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

Plantas dos pisos

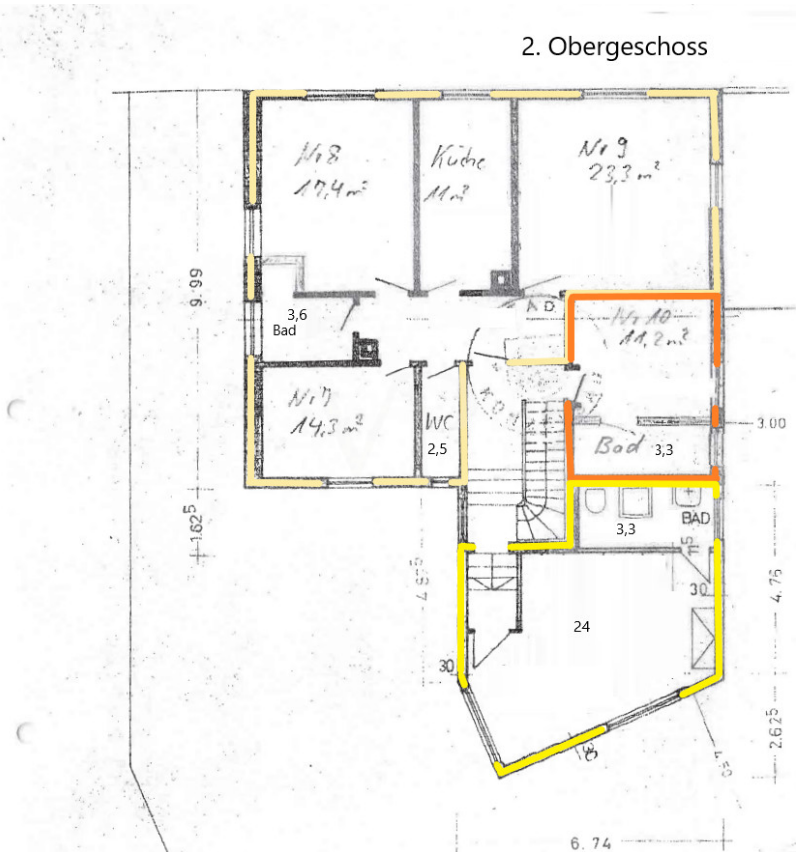


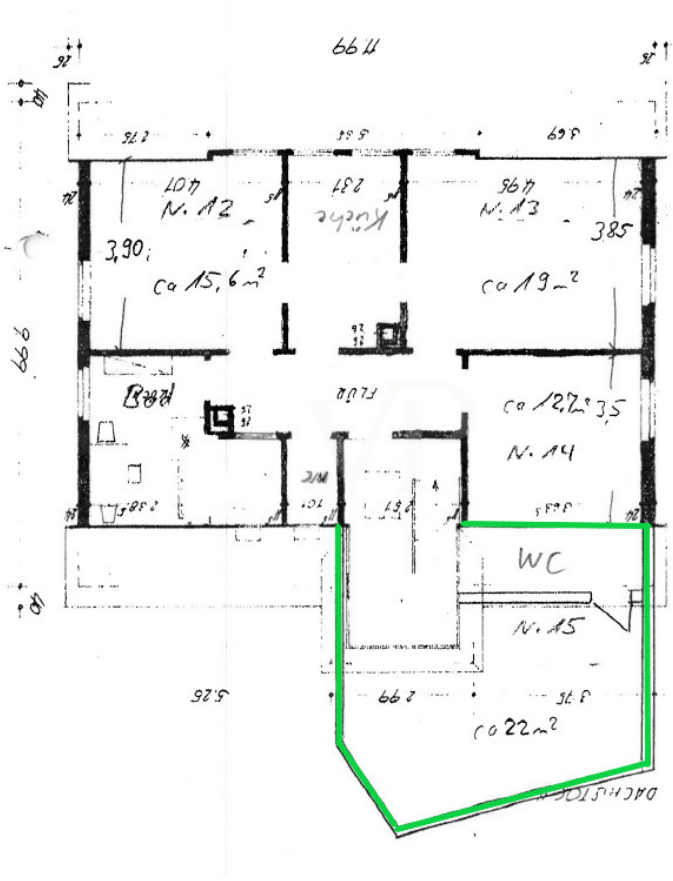
Eingang
Erdgeschoss
Nr 16
15,4 m²
Nr 17
15,1
3,4
Bad
Nr 18
15,3
3,4
Bad
4,2 m²
Bad
Bad
4 m²
Nr 19
10,5
Nr 20
13 m²
3,3 m²
Bad
3,3 m²
F = 31,53 qm
Nr 1
24 m²
3.00
4.76
2.625
6.74
9.99
1.625
4.875
4.50
5.75

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

Uma primeira impressão

Dieses attraktiv vermietete Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1955 und fertiggestellt, bietet mit insgesamt 11 Einzelzimmern und 3 Drei-Zimmer-Wohnungen eine Vielzahl an Wohnmöglichkeiten.
Das Haupthaus wurde 1980 um einen hinteren Anbau erweitert, welcher der Immobilie zusätzlichen Wohnraum verleiht.
Eine umfangreiche Modernisierung fand im Jahr 1974 statt, während die Stromleitungen im Jahr 2012 erneuert wurden.
Zuletzt wurde im Jahr 2020 eine Vissmann Gastherme + Leitungen installiert und erneuert, welche die Bewohner mit komfortabler Wärme und Warmwasser versorgt.
Die Innenraumgestaltung ist im Stil der 80er-Jahre gehalten.

Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 7.000,00 € (Pauschalvermietung).
Hiervon fallen ca. 800,00 € monatlich für Wasser, Abwasser und Heizung an.
Die Wohneinheiten sind überwiegend an Studenten vermietet.
Die Mietdauer liegt zwischen 6 Monaten und 4 Jahren.

Die Immobilie verfügt über drei separate 3-Zimmer-Wohnungen, jede von ihnen bietet eine komfortable Wohnfläche mit großzügiger Raumaufteilung und einer angemessenen Deckenhöhe von 2,70 Metern.
Zusätzlich verfügt die Immobilie über 11 Einzelzimmer, die ebenfalls vielseitig genutzt werden können.
Damit eignet sich das Haus für Investoren, die es weiterhin als Mietobjekt nutzen möchten.
Alle Wohnungen sind derzeit sehr gut pauschal vermietet und bieten damit bereits eine attraktive Einkommensquelle.
Die Garagenplätze werden aktuell privat genutzt und können nach Erwerb sehr gut weitervermietet werden.
Das Haus hat eine Ausstattung von normaler und altersentsprechender Qualität.
Eine Tiefgarage bietet zusätzliche Stellfläche und erleichtert somit das Parken, insbesondere in einer urbanen Umgebung.
Der Keller des Gebäudes dient als Abstellbereich und schafft zusätzlichen Stauraum für Bewohner.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet nicht nur eine flexible Nutzungsmöglichkeit, sondern ist durch seine solide Bauweise eine hervorragende Option für eine langfristige Investition.
Ob als Wohnraum für mehrere Generationen oder als renditestarkes Mietobjekt – die

Optionen sind vielseitig.
Eine Besichtigung vor Ort vermittelt den besten Einblick in die Raumgeometrie und dem Zustand dieser Immobilie.
Kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten zu machen, die dieses Mehrfamilienhaus zu bieten hat.

Innenaufnahmen werden gerne nach persönlicher Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt, um einen umfassenden Eindruck von den Räumlichkeiten zu vermitteln und potenziellen Käufern die Möglichkeit zu geben, sich genauer mit der Besonderheit dieser Immobilie vertraut zu machen.

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

Detalhes do equipamento

Nachfolgend zusammengefasst einige Details in der Aufzählung:
- Baujahr 1955 / Anbau 1980
- Ca. 378 m² Grundstücksfläche
- Ca. 440 m² Wohnfläche
- Ca. 2,70m Deckenhöhe
- Größe je Einzelzimmer ca. 10 - 25 m²
- Größe je 3-Zi-Whg ca. 72 m²
- Zentrale Lage
- Pauschal vermietet
- 2012 Stromleitungen
- 2020 Gastherme Vissmann + Leitungen

Erdgeschoss (gesamt 115 m²):
5x Einzelzimmer
1. Obergeschoss (gesamt 114 m²)
1x 3-Zi-Wohnung
2x Einzelzimmer
2. Obergeschoss (gesamt 114 m²)
1x 3-Zi-Wohnung
2x Einzelzimmer
Dachgeschoss (gesamt 97 m²)
1x 3-Zi-Wohnung
1x Einzelzimmer
Weiteres Bildmaterial und Details zu Mieteinnahmen stellen wir Ihnen gerne nach persönlicher Rücksprache zur Verfügung.
Dies sind nur einige Einzelheiten dieses Mehrfamilienhauses.
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.

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

Tudo sobre a localização

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentrumsnaher Lage der charmanten Kreisstadt Künzelsau.

Künzelsau, idyllisch gelegen auf der Hohenloher Ebene im fränkischen Teil Baden-Württembergs, gehört zum Hohenlohekreis und zählt rund 21.500 Einwohner. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von etwa 75 km² und gliedert sich in die Kernstadt sowie zehn Ortsteile. Mit rund 1.500 Studienplätzen – unter anderem an der Außenstelle der Hochschule Heilbronn – ist Künzelsau auch als Hochschulstadt bekannt. Kulturelle Highlights wie das Würth Museum und das Carmen-Würth-Forum unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Dank der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der Autobahn A6 sind süddeutsche Metropolen wie Schwäbisch Hall, Heilbronn, Würzburg, Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt schnell erreichbar – ideale Voraussetzungen für Berufspendler und Ausflügler.

Die Stadt bietet eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten wie den Wartbergturm, das Alte Rathaus, die Johanneskirche oder das Schloss Bartenau. Ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen lädt zu sportlichen Aktivitäten und erholsamen Spaziergängen ein. Darüber hinaus bietet Künzelsau vielfältige Freizeitmöglichkeiten – vom Kocher-Flussfreibad über die historische Altstadt bis hin zu Waldlehrpfad, Spielplätzen und lebendigem Vereinsleben.

Auch kulturell hat die Stadt einiges zu bieten: Das Würth-Museum, das Stadtmuseum, die Kunstgalerie und regelmäßig stattfindende Veranstaltungen sorgen für Abwechslung. Familien profitieren von einem umfangreichen Angebot an Schulen, Kindergärten und der privaten Bildungseinrichtung „Freie Schule Anne-Sophie“, die Kinder von der Kita bis zum Schulabschluss begleitet.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Banken und Postfilialen zur Verfügung. Weitere Einkaufserlebnisse und Freizeitangebote finden sich in den nahegelegenen Städten Schwäbisch Hall, Heilbronn und Crailsheim.

Zudem ist Künzelsau ein starker Wirtschaftsstandort: Zahlreiche ortsansässige Unternehmen, darunter auch international erfolgreiche Weltmarktführer, sorgen für eine stabile Arbeitsmarktsituation und bieten beste berufliche Perspektiven.

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 112.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
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.

Número da propriedade: 25256235 - 74653 Künzelsau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com