Künzelsau / Gaisbach

Gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Parkettboden

Property ID: 25256256

PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 70 m² • **ROOMS:** 3.5

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

- 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: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

At a glance

Property ID	25256256
Living Space	ca. 70 m²
Floor	2
Rooms	3.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1986

Purchase Price	185.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

Energy Data

Type of heating	Stove
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	10.02.2032
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	131.97 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

The property

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

The property

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

The property

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

The property

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

The property

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

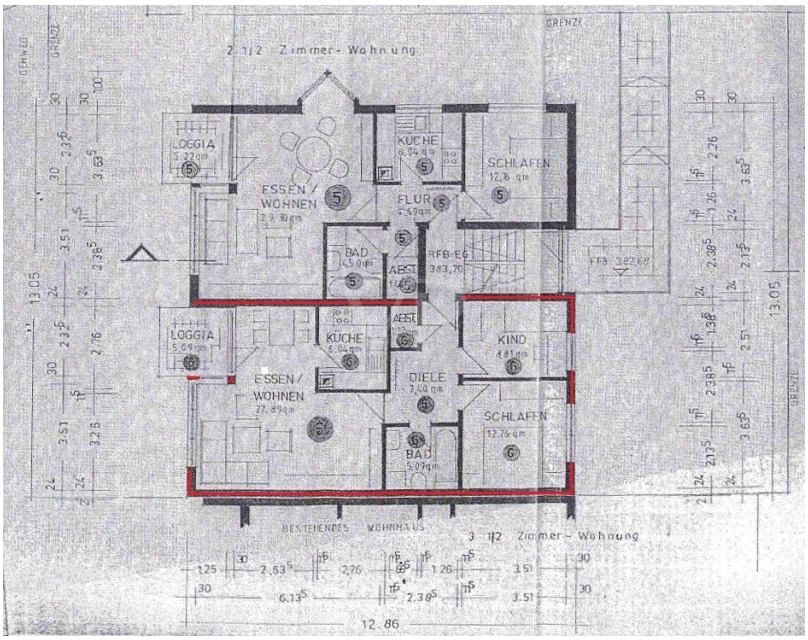
The property

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

The property

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

Floor plans



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: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

A first impression

Willkommen in Gaisbach!

Diese Wohnung im 2. Obergeschoss befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Beim Betreten empfängt Sie eine helle, großzügig geschnittene Diele, die ein angenehmes Gefühl von Weite vermittelt.
Das offene Raumkonzept sorgt für eine einladende Atmosphäre und bietet zugleich ausreichend Platz für eine Garderobe.
Auf der rechten Seite des Flures befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien bietet.

Der Wohn- und Essbereich punktet durch seine hohe Deckenhöhe und eine offene, lichtdurchflutete Fensterfront, die viel Tageslicht in den Raum lässt.
Mit ca. 29 m² bietet er ausreichend Platz für gemütliches Wohnen und geselliges Beisammensein.
Ein schöner, gepflegter Parkettboden verleiht der Wohnung ein harmonisches Ambiente und ist in allen Räumen verlegt.
Über einen kleinen Balkon gelangt man ins Freie – ideal für kurze Pausen oder frische Luft.
Praktische Steckdosen an mehreren Stellen und zwei Nachtspeicheröfen sorgen für Komfort; der Schwedenofen könnte bei Bedarf erneuert werden.
Die Fenster bestehen aus zweifach verglastem Kunststoff (Baujahr ca. 2007) mit einer Holzoptik-Folierung und sind in der gesamten Wohnung mit Rollläden ausgestattet.
Über eine teilweise verglaste Trennscheibe ist der Wohnbereich offen mit der Küche verbunden, was ein luftiges und zusammenhängendes Raumgefühl schafft.

Das ca. 2016 modernisierte Badezimmer präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.
Der elegante schwarze Fliesenboden verleiht dem Raum eine moderne und stilvolle Note.
Ausgestattet ist das Bad mit einer Dusche, einem Handtuchheizkörper und einem Wasserboiler.
Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden, und eine integrierte Lüftungsanlage sorgt für eine angenehme Luftzirkulation.

Die Einbauküche ist voll ausgestattet, etwa 6 m² groß und befindet sich in einem gepflegten Zustand, sodass sie sofort einsatzbereit ist.
Die Küche verfügt über einen Herd, einen Abzug, eine Spülmaschine sowie einen Kühl-

und Gefrierschrank.
Zahlreiche Schubladen und Geräteschränke bieten viel Stauraum für Küchenutensilien und Vorräte.
Das Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer bereitgestellt.
Besonders praktisch ist die direkte, Verbindung zum Essbereich, die ein harmonisches Miteinander von Kochen und Wohnen ermöglicht.

Das Kinderzimmer/Büro auf der linken Seite des Flures bietet etwa 9 m² Wohnfläche.
Die funktionale Raumaufteilung macht das Zimmer vielseitig nutzbar – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum.

Das Schlafzimmer verfügt über etwa 13 m² Wohnfläche und ist optimal für ein Doppelbett ausgelegt.
Praktisch angeordnete Steckdosen auf beiden Seiten sowie ein zentraler Lichtschalter ermöglichen eine flexible Einrichtung.
Der Raum vermittelt eine ruhige und behagliche Atmosphäre und eignet sich perfekt für erholsame Nächte.

Zur Wohnung gehören praktische Nebenräume, die den Alltag erleichtern: Ein Kellerabteil, bietet zusätzlichen Stauraum.
Auf dem Dachboden stehen weitere Flächen zur Unterstellung von Gegenständen zur Verfügung.
Zudem haben die Bewohner Zugang zu einem Fahrradraum sowie zu einem Wäscheraum, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.
Abgerundet wird das Angebot durch einen gemeinschaftlich genutzten Garten.

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

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

Details of amenities

- Baujahr: 1986
- 6 Parteienhaus
- 2-Obergeschoss
- Stromleitungen 3-adrig
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Badsanierung: ca. 2016
- Einbauküche
- Parkettboden
- Schwedenofen
- Nachtspeicheröfen

Die Wohnung wird mit ca. 70m² angegeben, dort befindet sich:

- Küche mit Einbaugeräten
- Loggia (Balkon)
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Diele
- Bad

Zudem:

- Kellerabteil mit Steckdose
- Fahrradraum
- Wäscheraum
- Stellplätze
- Dachboden

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

All about the location

Künzelsau selbst liegt im Herzen des Hohenlohekreises,
einer wirtschaftsstarken Region im Nordosten von Baden-Württemberg.
Die Landeshauptstadt Stuttgart erreicht man in rund einer Stunde Fahrzeit, Heilbronn in etwa 40 Minuten.
Baden-Württemberg zählt zu den führenden Bundesländern Deutschlands, bekannt für seine starke Wirtschaft, seine hohe Lebensqualität und seine reizvollen Landschaften zwischen Schwarzwald, Schwäbischer Alb und dem Hohenloher Land.

Der Künzelsauer Teilort Gaisbach bietet in diesem Umfeld eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit viel Grün und gepflegter Nachbarschaft.
Geprägt von Einfamilienhäusern und gewachsenen Wohngebieten entsteht hier ein angenehmes, naturnahes Wohngefühl.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten und Grundschule sind direkt vor Ort vorhanden.
Über die nahe Bundesstraße 19 besteht zudem eine sehr gute Verkehrsanbindung sowohl in die Kernstadt Künzelsau als auch zu den umliegenden Städten und Gemeinden.

Damit vereint dieser Standort die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit kurzen Wegen und der Anbindung an eine der attraktivsten und zukunftsstärksten Regionen Deutschlands.

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

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.2.2032.
Endenergiebedarf beträgt 131.97 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

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