

Künzelsau

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

CODICE OGGETTO: 25256235



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 440 m² • VANI: 20 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 378 m²

CODICE OGGETTO: 25256235 - 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: 25256235 - 74653 Künzelsau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25256235	Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Superficie netta	ca. 440 m²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	20	Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Camere da letto	17	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	14	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1955	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 4 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25256235 - 74653 Künzelsau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	112.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

CODICE OGGETTO: 25256235 - 74653 Künzelsau

La proprietà



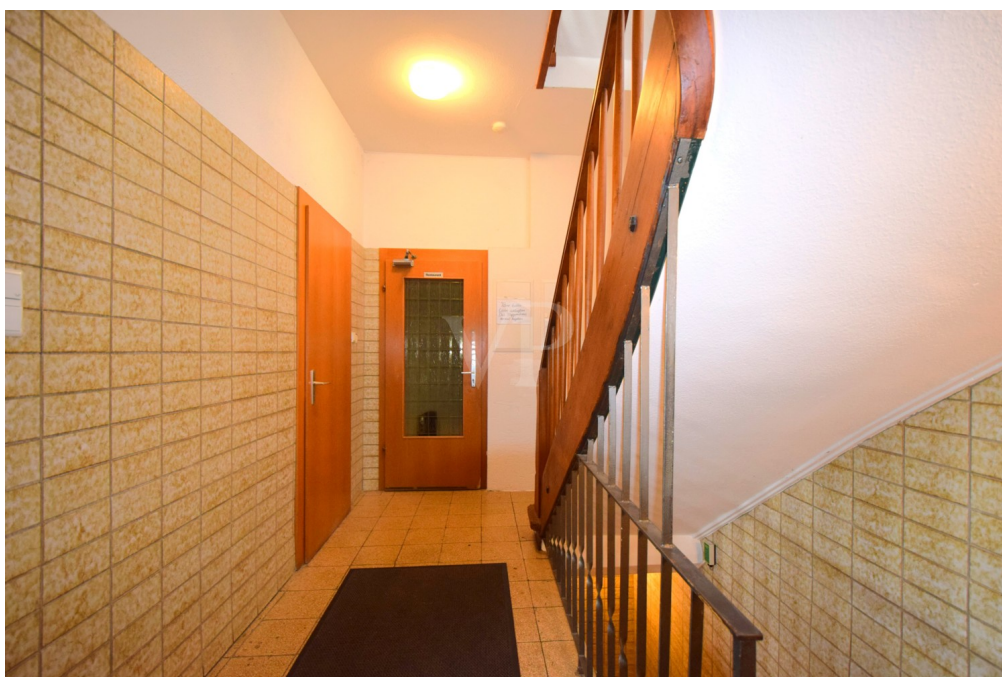
CODICE OGGETTO: 25256235 - 74653 Künzelsau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256235 - 74653 Künzelsau

La proprietà



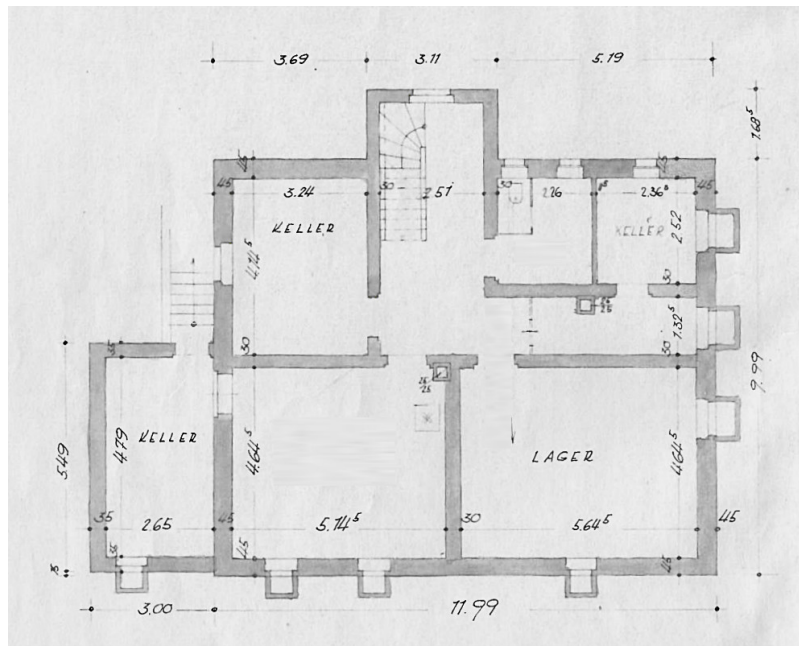
CODICE OGGETTO: 25256235 - 74653 Künzelsau

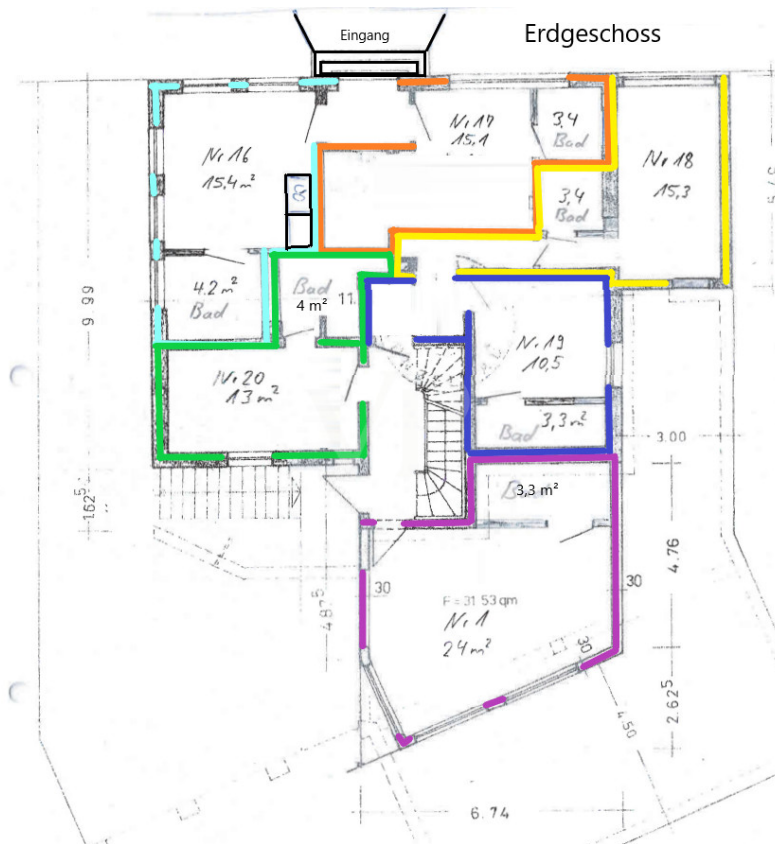
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256235 - 74653 Künzelsau

Planimetrie

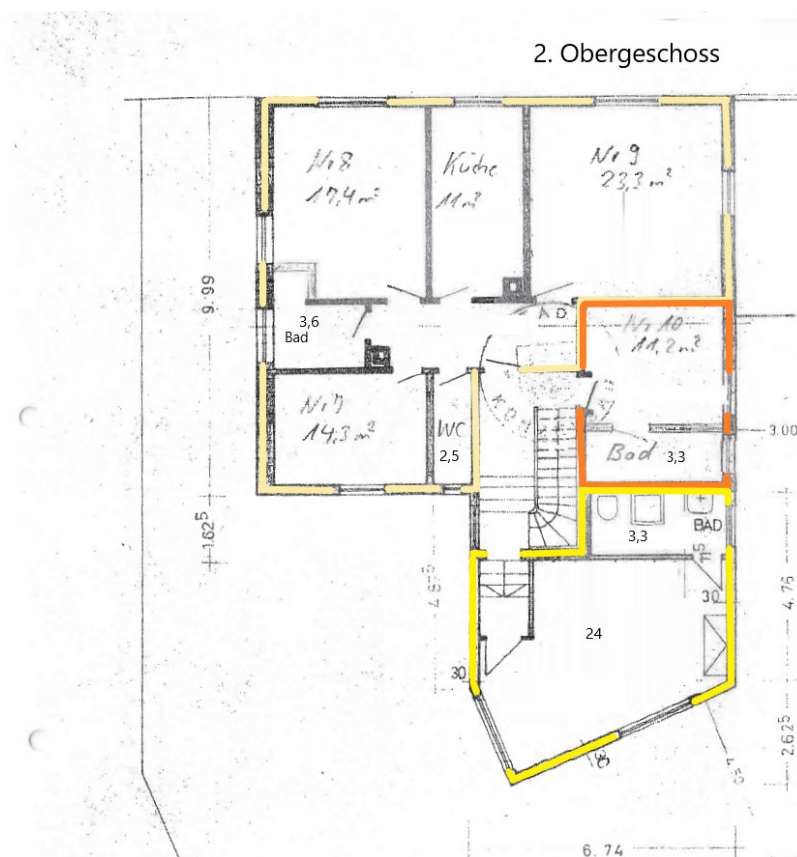


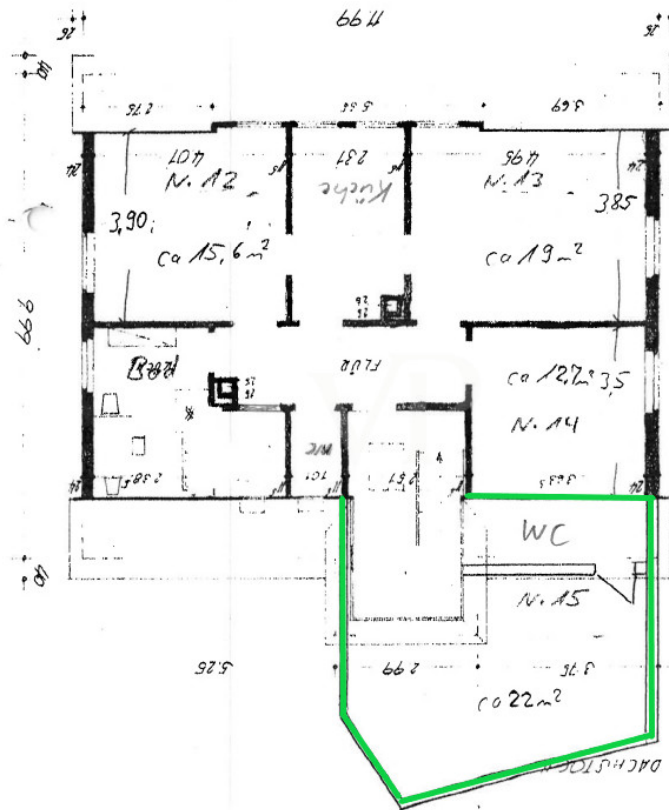


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss





CODICE OGGETTO: 25256235 - 74653 Künzelsau

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25256235 - 74653 Künzelsau

Dettagli dei servizi

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.

CODICE OGGETTO: 25256235 - 74653 Künzelsau

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25256235 - 74653 Künzelsau

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25256235 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com