

Künzelsau / Gaisbach

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

VP azonosító: 25256256



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 185.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 70 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Áttekintés

VP azonosító	25256256	Vételár	185.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 70 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
EMELET	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3.5	Modernizálás / Felújítás	2018
Hálósobák	1	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
FÜRDOSZOBÁK	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1986	Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.02.2032
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	131.97 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1986

VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Az ingatlan



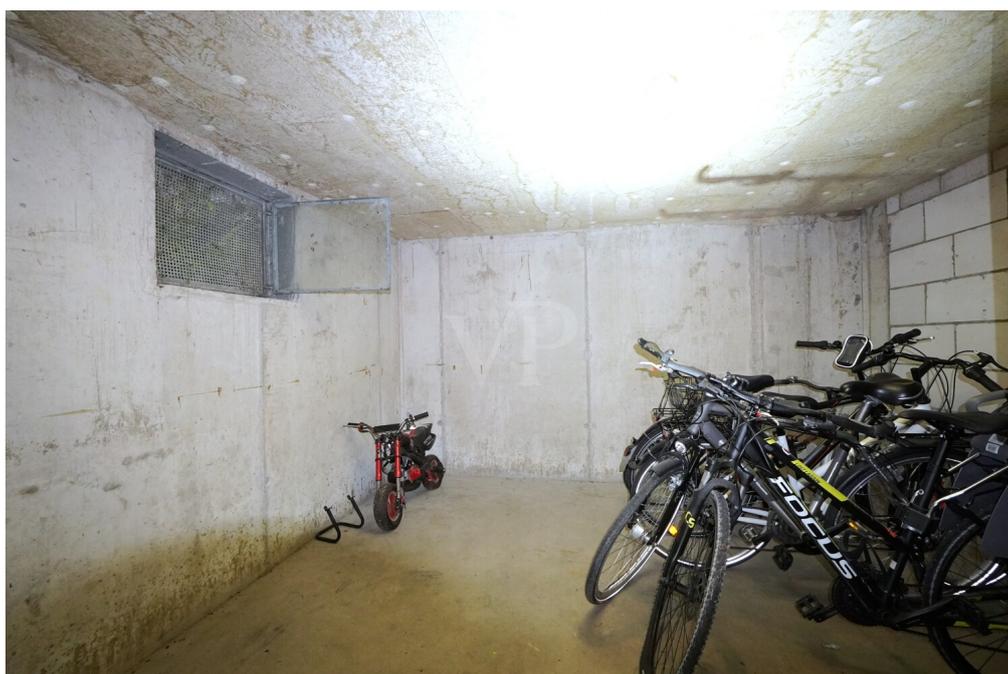
VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Az ingatlan



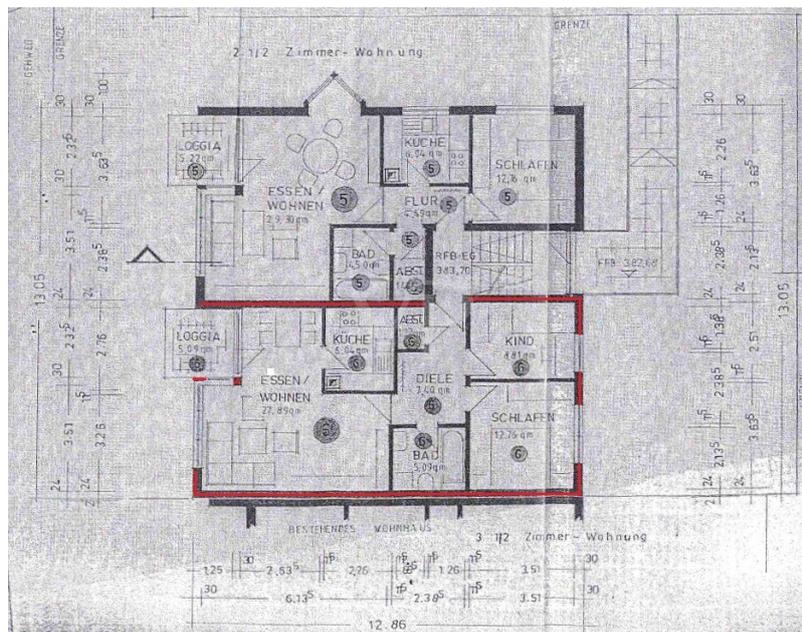
VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Az also benyomás

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die funktionale Raumaufteilung macht das Zimmer vielseitig nutzbar – ideal als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum.

Das Schlafzimmer verfügt über etwa 13 m<sup>2</sup> 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

VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Részletes felszereltség

- 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. 70m<sup>2</sup> 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

VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Minden a helyszínról

Künzelsau selbst liegt im Herzen des Hohenlohekreises, einer wirtschaftsstarke 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

VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 131.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)