

Künzelsau / Gaisbach

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

Objektnummer: 25256256



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25256256  |
| Wohnfläche   | ca. 70 m² |
| Etage        | 2         |
| Zimmer       | 3.5       |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1986      |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 169.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2018                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Kamin, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                               |

**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Strom       | Endenergiebedarf            | 131.97 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.02.2032  | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Elektro     | Baujahr laut Energieausweis | 1986           |

Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

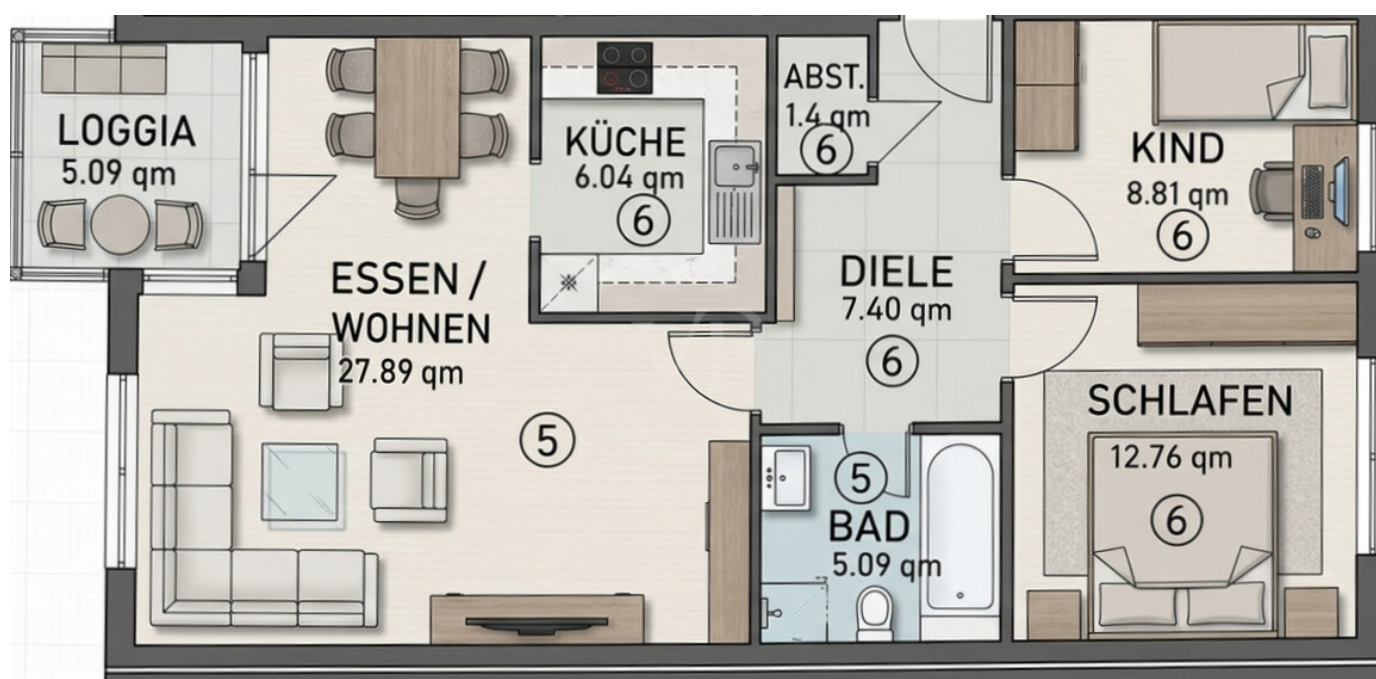
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## Ein erster Eindruck

**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

**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## Alles zum Standort

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



**Objektnummer: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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