Künzelsau / Gaisbach

Well-maintained 3.5-room apartment with fitted kitchen and parquet flooring

Property ID: 25256256



PURCHASE PRICE: 169.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m^2 • ROOMS: 3.5

Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- 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	169.000 EUR
Type	Apartment
Provision	Käuferprovision 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

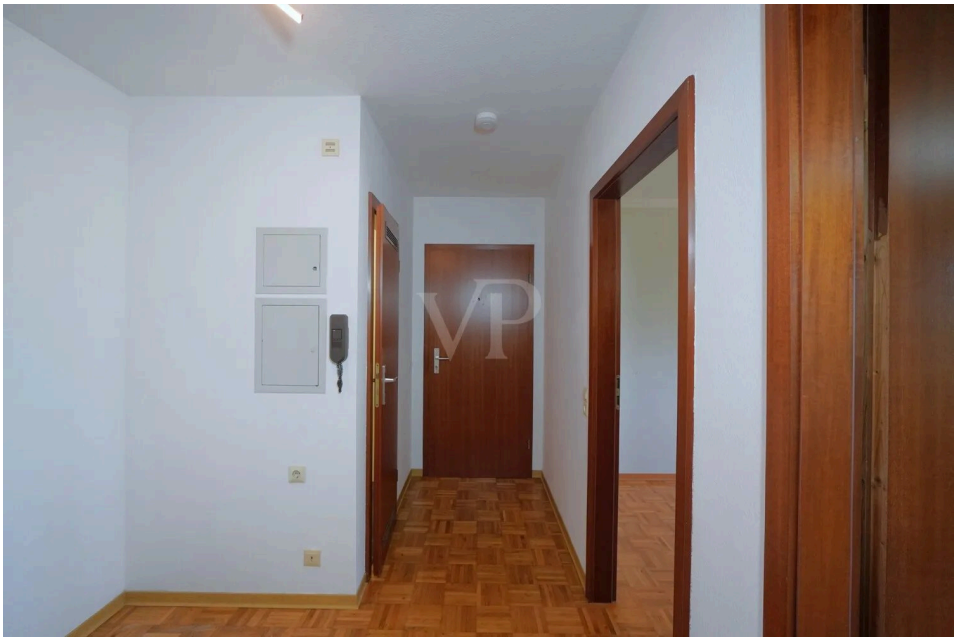
The property





Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

The property





Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

The property





Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

The property

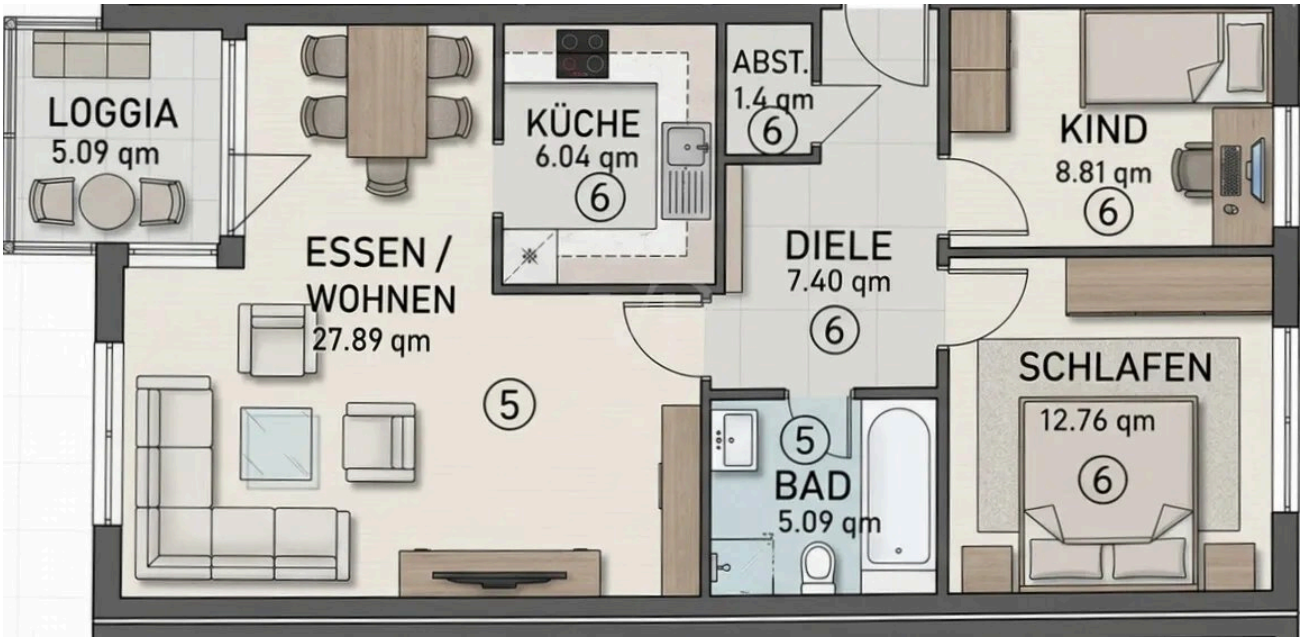




Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

The property





Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

The property





Property ID: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

A first impression

Welcome to Gaisbach! This apartment on the second floor is in excellent condition. Upon entering, you are greeted by a bright, spacious hallway that conveys a pleasant sense of openness. The open-plan design creates an inviting atmosphere and offers ample space for a wardrobe. To the right of the hallway is a practical storage room, providing additional storage for household items. The living and dining area boasts high ceilings and a large, light-filled window front that floods the room with natural light. At approximately 29 square meters, it offers plenty of space for comfortable living and entertaining. Beautiful, well-maintained parquet flooring lends the apartment a harmonious ambiance and is installed throughout. A small balcony provides access to the outdoors – ideal for short breaks or enjoying some fresh air. Convenient electrical outlets in several locations and two night storage heaters ensure comfort; the wood-burning stove could be replaced if desired. The windows are double-glazed PVC (installed around 2007) with a wood-effect foil finish and are equipped with roller shutters throughout the apartment. A partially glazed partition wall connects the living area to the kitchen, creating an airy and open feel. The bathroom, modernized around 2016, is in excellent condition. The elegant black tile flooring lends the room a modern and stylish touch. The bathroom features a shower, a heated towel rail, and a water heater. A washing machine connection is available, and an integrated ventilation system ensures pleasant air circulation. The fully equipped, approximately 6 m² fitted kitchen is in excellent condition and ready for immediate use. It includes a stove, extractor hood, dishwasher, and a refrigerator/freezer. Numerous drawers and cabinets provide ample storage space for kitchen utensils and supplies. Hot water is supplied by an instantaneous water heater. The direct connection to the dining area is particularly convenient, allowing for a harmonious blend of cooking and living. The children's room/office on the left side of the hallway offers approximately 9 m² of living space. Its functional layout makes it versatile – ideal as a children's room, office, or hobby room. The bedroom has approximately 13 m² of living space and is perfectly suited for a double bed. Conveniently located electrical outlets on both sides and a central light switch allow for flexible furnishing. The room exudes a calm and comfortable atmosphere and is perfect for restful nights. The apartment includes practical ancillary spaces that simplify everyday life: A cellar compartment provides additional storage space. Further storage space is available in the attic. Residents also have access to a bicycle storage room and a laundry room, further enhancing living comfort. A shared garden completes the offering. For more information or to arrange a viewing, please feel free to contact us at any time. Your VON POLL Real Estate Team 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