Künzelsau / Gaisbach

Appartement de 3,5 pièces bien entretenu avec cuisine équipée et parquet.

CODE DU BIEN: 25256256



PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m^2 • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25256256
Surface habitable	ca. 70 m²
Etage	2
Pièces	3.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1986

Prix d'achat	169.000 EUR
Type	Etage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Électricité
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.02.2032
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	131.97 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

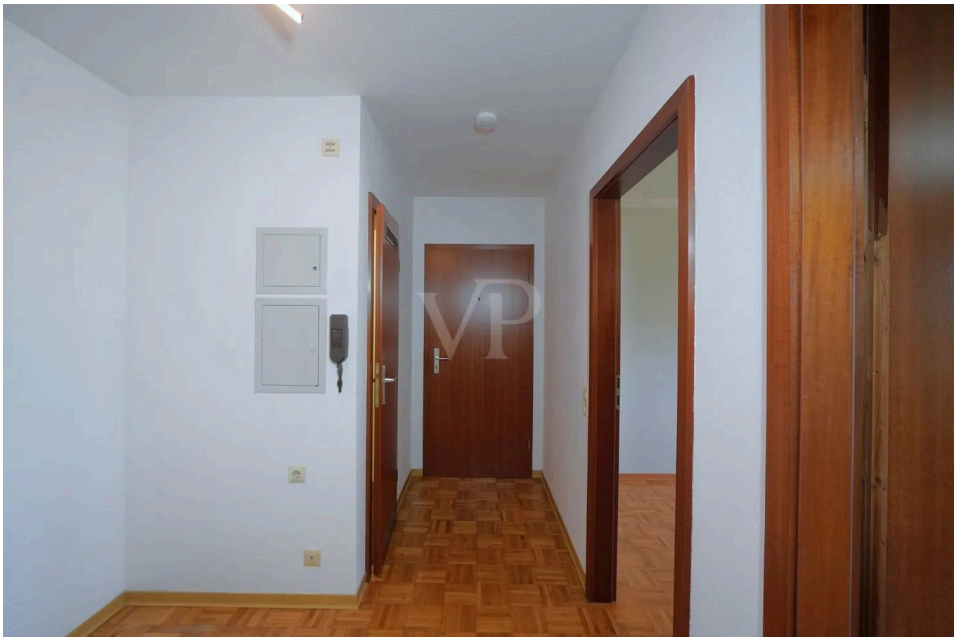
La propriété

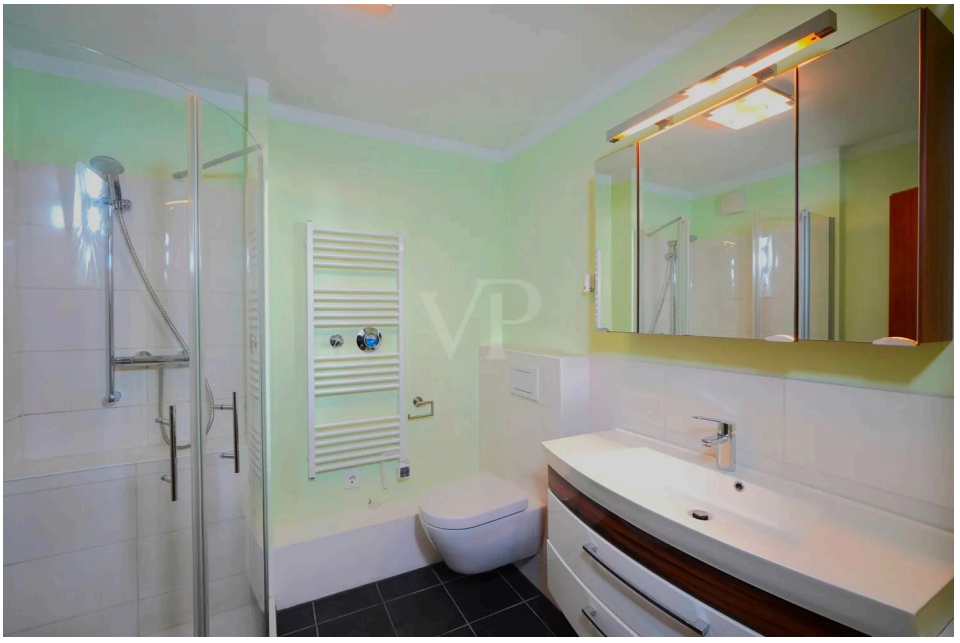




CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

La propriété

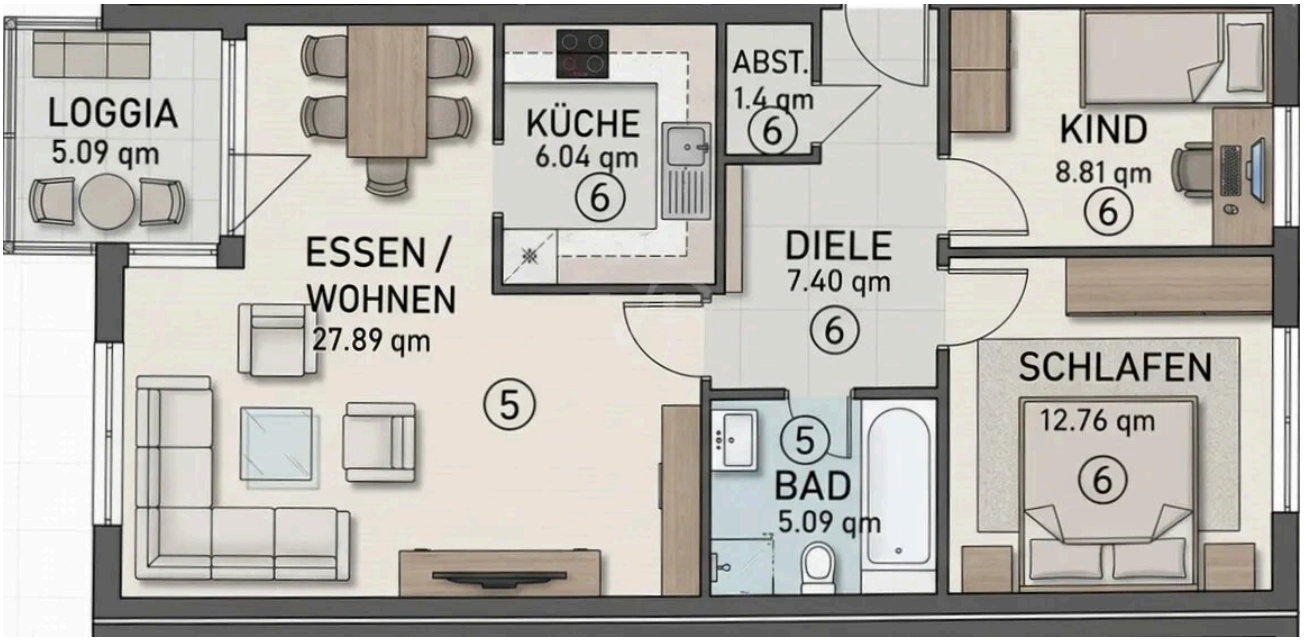




CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

Une première impression

Bienvenue à Gaisbach ! Cet appartement au deuxième étage est en excellent état. Dès l'entrée, vous découvrirez un hall d'entrée lumineux et spacieux, offrant une agréable sensation d'espace. Son agencement ouvert crée une atmosphère accueillante et offre un espace suffisant pour une armoire. À droite du hall se trouve un débarras pratique, offrant un espace de rangement supplémentaire pour vos effets personnels. Le séjour/salle à manger bénéficie de hauts plafonds et d'une grande baie vitrée baignant la pièce de lumière naturelle. D'une superficie d'environ 29 mètres carrés, il offre un espace généreux pour un confort optimal et pour recevoir. Un magnifique parquet, bien entretenu, confère à l'appartement une ambiance harmonieuse. Un petit balcon permet d'accéder à l'extérieur, idéal pour de courtes pauses ou pour profiter du grand air. Des prises électriques pratiques à plusieurs endroits et deux radiateurs à accumulation assurent votre confort ; le poêle à bois peut être remplacé si vous le souhaitez. Les fenêtres sont en PVC double vitrage (installées vers 2007) avec un film imitation bois et sont équipées de volets roulants. Une cloison partiellement vitrée relie le séjour à la cuisine, créant une impression d'espace et de luminosité. La salle de bains, modernisée vers 2016, est en excellent état. L'élégant carrelage noir au sol apporte une touche moderne et raffinée. Elle est équipée d'une douche, d'un sèche-serviettes et d'un chauffe-eau. Un emplacement pour lave-linge est prévu, et un système de ventilation intégré assure une agréable circulation de l'air. La cuisine aménagée, d'une superficie d'environ 6 m², est entièrement équipée et prête à l'emploi. Elle comprend une plaque de cuisson, une hotte aspirante, un lave-vaisselle et un réfrigérateur-congélateur. De nombreux tiroirs et placards offrent un espace de rangement généreux pour les ustensiles et les produits d'entretien. L'eau chaude est fournie par un chauffe-eau instantané. La communication directe avec le coin repas est particulièrement pratique, permettant une transition harmonieuse entre cuisine et salon. La chambre d'enfant/bureau, située à gauche du couloir, offre une surface habitable d'environ 9 m². Son agencement fonctionnel la rend polyvalente : elle peut servir de chambre d'enfant, de bureau ou d'atelier. La chambre offre une surface habitable d'environ 13 m² et est parfaitement adaptée à un lit double. Des prises électriques judicieusement placées de part et d'autre et un interrupteur central permettent une grande flexibilité d'aménagement. La pièce dégage une atmosphère calme et confortable, idéale pour des nuits reposantes. L'appartement comprend des espaces annexes pratiques qui simplifient le quotidien : une cave offre un espace de rangement supplémentaire. D'autres espaces de rangement sont disponibles dans les combles. Les résidents ont également accès à un local à vélos et à une buanderie, pour un confort de vie optimal. Un jardin commun complète l'ensemble. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter. Votre équipe VON POLL Immobilier Schwäbisch Hall

CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com