Künzelsau / Gaisbach

# Καλοδιατηρημένο διαμέρισμα 3,5 δωματίων με εντοιχισμένη κουζίνα και παρκέ δάπεδο

*Αριθμός ακινήτου: 25256256*



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 169.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 70 m$^2$ • ΔΩΜΆΤΙΑ: 3.5

Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach


- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Με μια ματιά

| | |
|---|---|
| Αριθμός ακινήτου | 25256256 |
| Επιφάνεια | ca. 70 m² |
| Πάτωμα | 2 |
| Δωμάτια | 3.5 |
| Κατάσταση του ακινήτου | 1 |
| τουαλέτα | 1 |
| Έτος κατασκευής | 1986 |

| | |
|---|---|
| Τιμή αγοράς | 169.000 EUR |
| Διαμέρισμα | Πάτωμα |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Έτος ανακαίνισης | 2018 |
| Μέθοδος κατασκευής | Στερεό |
| Έπιπλα | Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |

Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Ενεργειακά δεδομένα

| | |
|---|---|
| Συστήματα θέρμανσης | Κουζίνα |
| Πηγή ενέργειας | Ηλεκτρισμός |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 10.02.2032 |
| Πηγή ενέργειας | Ηλεκτρικό |

| | |
|---|---|
| Πιστοποιητικό ενέργειας | BEDARF |
| Τελική ζήτηση ενέργειας | 131.97 kWh/m²a |
| Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | E |
| Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1986 |

Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

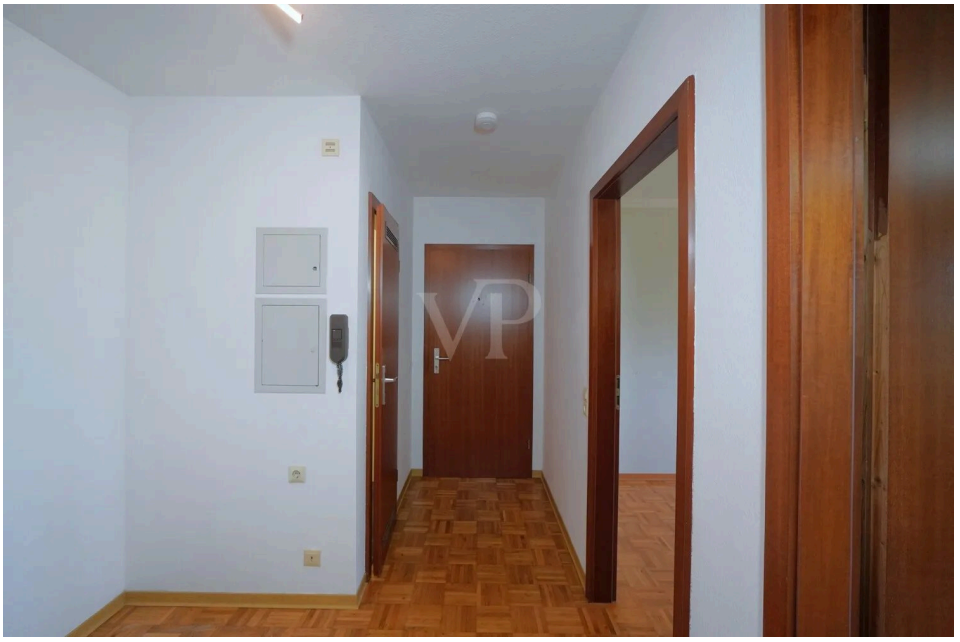
# Το ακίνητο

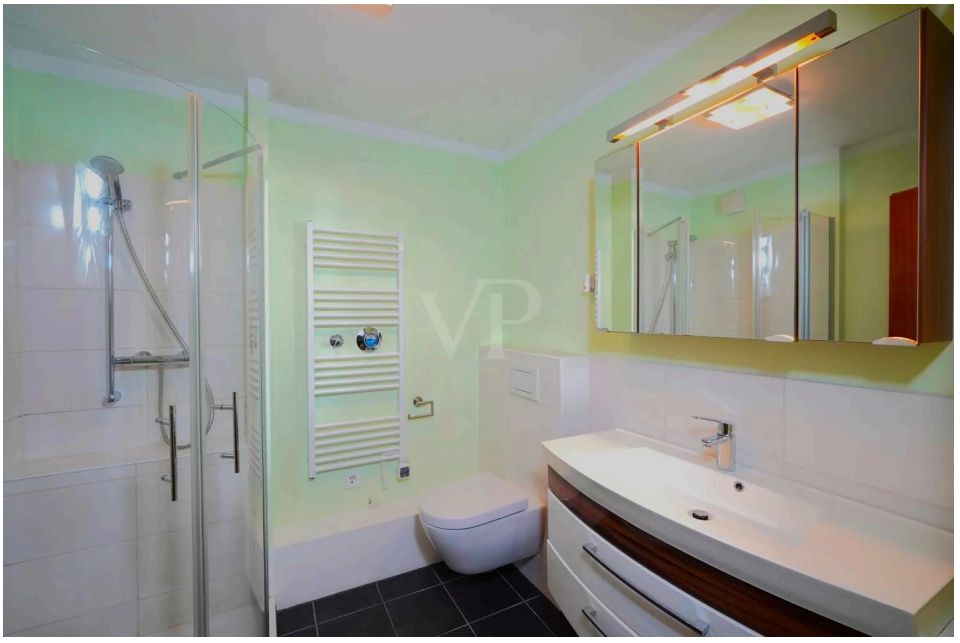




Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Το ακίνητο

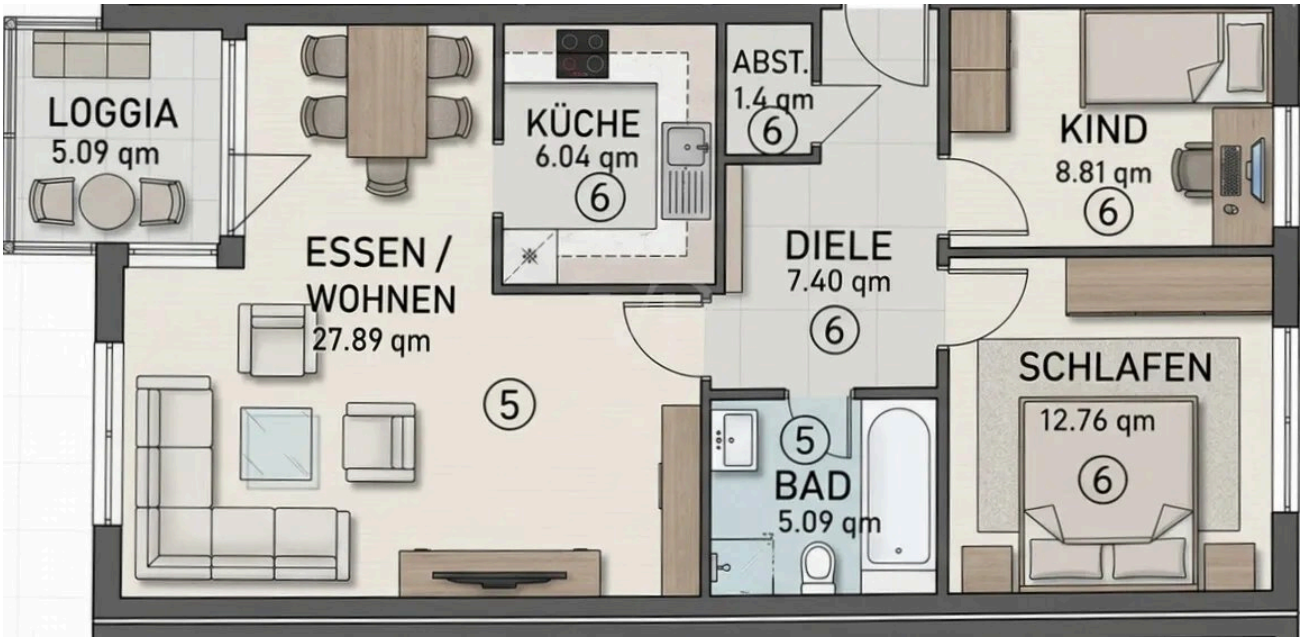




Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Το ακίνητο






Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε στο Gaisbach! Αυτό το διαμέρισμα στον δεύτερο όροφο είναι σε άριστη κατάσταση. Μπαίνοντας, σας υποδέχεται ένας φωτεινός, ευρύχωρος διάδρομος που αποπνέει μια ευχάριστη αίσθηση ανοιχτότητας. Ο ανοιχτός σχεδιασμός δημιουργεί μια φιλόξενη ατμόσφαιρα και προσφέρει άφθονο χώρο για μια ντουλάπα. Στα δεξιά του διαδρόμου υπάρχει μια πρακτική αποθήκη, που παρέχει επιπλέον χώρο αποθήκευσης για οικιακά αντικείμενα. Ο χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας διαθέτει ψηλά ταβάνια και ένα μεγάλο, φωτεινό παράθυρο που πλημμυρίζει το δωμάτιο με φυσικό φως. Με εμβαδόν περίπου 29 τετραγωνικά μέτρα, προσφέρει άφθονο χώρο για άνετη διαβίωση και ψυχαγωγία. Όμορφο, καλοδιατηρημένο παρκέ δάπεδο προσδίδει στο διαμέρισμα μια αρμονική ατμόσφαιρα και είναι εγκατεστημένο σε όλους τους χώρους. Ένα μικρό μπαλκόνι παρέχει πρόσβαση στον εξωτερικό χώρο - ιδανικό για σύντομες διαλείμματα ή για να απολαύσετε λίγο καθαρό αέρα. Βολικές ηλεκτρικές πρίζες σε διάφορα σημεία και δύο νυχτερινές θερμάστρες εξασφαλίζουν άνεση. Η ξυλόσομπα θα μπορούσε να αντικατασταθεί, εάν επιθυμείτε. Τα παράθυρα είναι από διπλά τζάμια PVC (τοποθετήθηκαν γύρω στο 2007) με φινίρισμα φύλλου ξύλου και είναι εξοπλισμένα με ρολά σε όλο το διαμέρισμα. Ένας μερικώς τζαμωτός διαχωριστικός τοίχος συνδέει το σαλόνι με την κουζίνα, δημιουργώντας μια αίσθηση ευάερου και ανοιχτού χώρου. Το μπάνιο, που ανακαινίστηκε γύρω στο 2016, είναι σε άριστη κατάσταση. Το κομψό μαύρο δάπεδο με πλακάκια προσδίδει στο δωμάτιο μια μοντέρνα και κομψή πινελιά. Το μπάνιο διαθέτει ντους, θερμαινόμενη κρεμάστρα για πετσέτες και θερμοσίφωνα. Υπάρχει σύνδεση για πλυντήριο ρούχων και ένα ενσωματωμένο σύστημα εξαερισμού που εξασφαλίζει ευχάριστη κυκλοφορία αέρα. Η πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα, περίπου 6 τ.μ., είναι σε άριστη κατάσταση και έτοιμη για άμεση χρήση. Περιλαμβάνει ηλεκτρική κουζίνα, απορροφητήρα, πλυντήριο πιάτων και ψυγείο/καταψύκτη. Πολλά συρτάρια και ντουλάπια παρέχουν άφθονο αποθηκευτικό χώρο για σκεύη κουζίνας και προμήθειες. Το ζεστό νερό παρέχεται από έναν ταχυθερμοσίφωνα. Η άμεση σύνδεση με την τραπεζαρία είναι ιδιαίτερα βολική, επιτρέποντας έναν αρμονικό συνδυασμό μαγειρέματος και διαβίωσης. Το παιδικό δωμάτιο/γραφείο στην αριστερή πλευρά του διαδρόμου προσφέρει περίπου 9 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Η λειτουργική του διάταξη το καθιστά ευέλικτο - ιδανικό ως παιδικό δωμάτιο, γραφείο ή δωμάτιο χόμπι. Το υπνοδωμάτιο έχει περίπου 13 τ.μ. χώρου διαβίωσης και είναι ιδανικό για ένα διπλό κρεβάτι. Οι βολικά τοποθετημένες ηλεκτρικές πρίζες και στις δύο πλευρές και ένας κεντρικός διακόπτης φωτισμού επιτρέπουν την ευέλικτη επίπλωση. Το δωμάτιο αποπνέει μια ήρεμη και άνετη ατμόσφαιρα και είναι ιδανικό για ξεκούραστες νύχτες. Το διαμέρισμα περιλαμβάνει πρακτικούς βοηθητικούς χώρους που απλοποιούν την καθημερινή ζωή: Ένα υπόγειο διαμέρισμα παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Επιπλέον αποθηκευτικός χώρος διατίθεται στη σοφίτα. Οι κάτοικοι έχουν επίσης πρόσβαση σε χώρο αποθήκευσης ποδηλάτων και σε δωμάτιο πλυντηρίων, ενισχύοντας περαιτέρω την άνεση

διαβίωσης. Ένας κοινόχρηστος κήπος ολοκληρώνει την προσφορά. Για περισσότερες πληροφορίες ή για να κανονίσετε μια επίσκεψη, μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας οποιαδήποτε στιγμή. Η ομάδα VON POLL Real Estate Schwäbisch Hall

Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Όλα για την τοποθεσία

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

Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25256256 - 74653 Künzelsau / Gaisbach

# Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Christopher Borstelmann

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com