Künzelsau / Nagelsberg

Wohnen mit Perspektive: Modernisierte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und zwei Einzelgaragen

Objektnummer: 26256286



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 508 m²

Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

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

Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26256286
Wohnfläche	ca. 192 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Die Immobilie

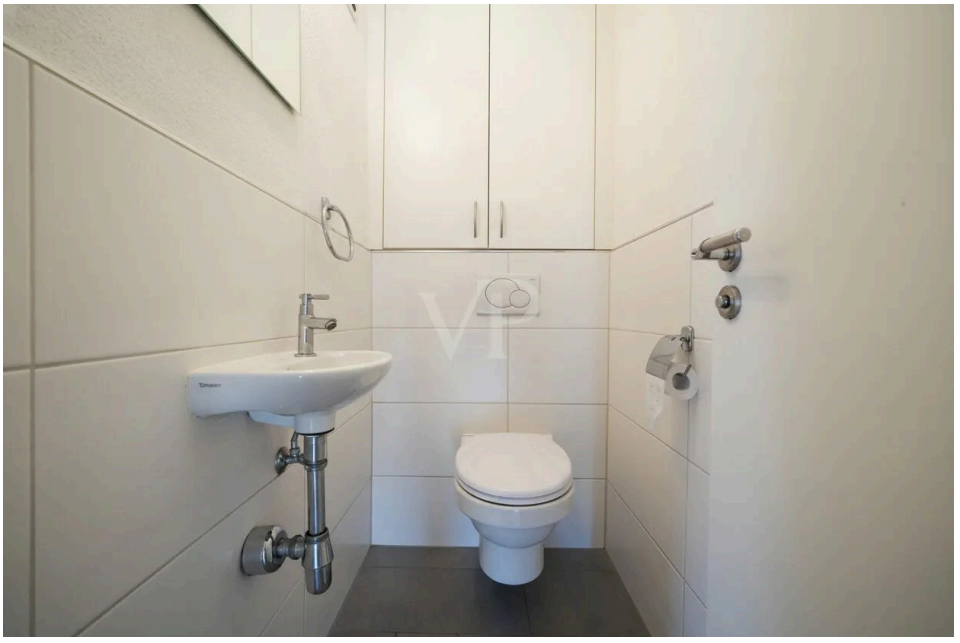




Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Die Immobilie





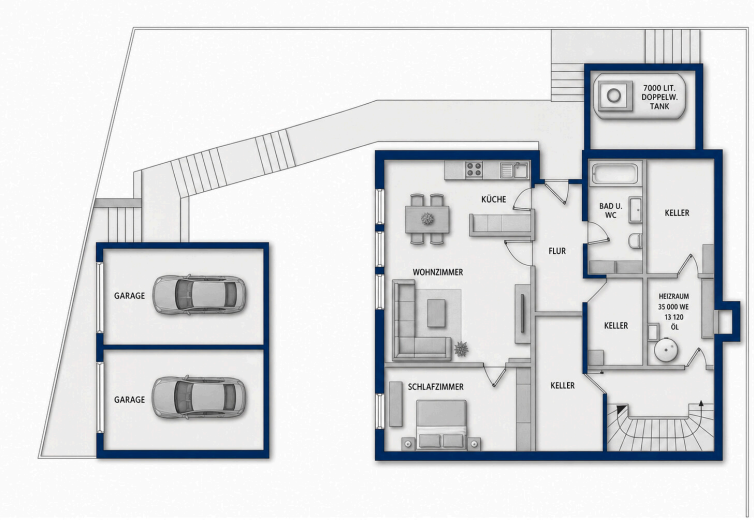
Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Die Immobilie

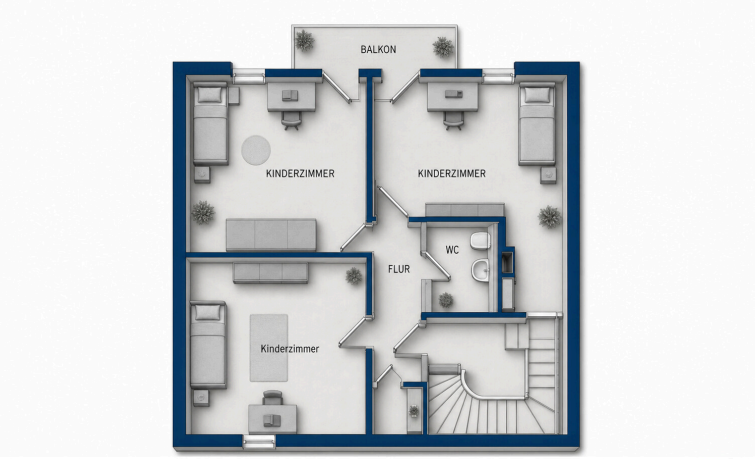


Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einer separaten Einliegerwohnung sowie zahlreichen Modernisierungen, die über die vergangenen Jahre hinweg kontinuierlich durchgeführt wurden.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 192 m² bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die große Familie, das Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Der Hauptwohnbereich erstreckt sich über ca. 141 m² Wohnfläche und präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Helle Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie der schöne Fernblick schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.
Der Erdgeschossbereich umfasst einen großzügigen Eingangsbereich, ein Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein großes Wohnzimmer ebenfalls mit Balkonzugang, ein modernisiertes Badezimmer, ein Gäste WC, sowie eine große Küche mit Essbereich und entsprechender Einbauküche.
Ergänzt wird das Raumangebot im Dachgeschoss, wodurch Sie über zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkon, sowie einem kleinen Badezimmer verfügen. Weiter bietet diese Etage entsprechende Anschlüsse für eine weitere Küche.

Die separate Einliegerwohnung, welche derzeit vermietet ist, verfügt über ca. 51 m² Wohnfläche und bietet ideale Voraussetzungen für die Vermietung, die Nutzung durch Familienangehörige oder als eigenständigen Wohnbereich.
Dank eigener Eingangssituation und umfangreicher Modernisierungen präsentiert sich auch dieser Bereich in einem gepflegten Zustand.

Das Grundstück lädt mit seinen liebevoll angelegten Außenbereichen zum Verweilen ein.
Die obere Gartenhälfte wurde im Jahr 2015 aufwendig neu gestaltet und bietet gemeinsam mit der Terrasse zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien.
Ein praktisches Gartenhaus mit Stromanschluss sorgt für zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Freizeitutensilien.

Auch im Untergeschoss überzeugt die Immobilie mit attraktiven Ausstattungsmerkmalen.
Für Fahrzeuge stehen eine zwei großzügige Einzelgaragen sowie weitere Stellmöglichkeiten zur Verfügung.

Energetisch profitiert das Haus von einer Solarthermieanlage zur Heizungsunterstützung. (Ölzentralheizung 1999)
Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Investitionen in die Gebäudehülle und Ausstattung vorgenommen.
So erfolgten unter anderem der Austausch der Fenster gegen moderne 3-fach-verglaste Elemente, die Erneuerung der Haustüren sowie die Modernisierung von Bädern, WCs und Innentüren.

Zusammenfassung:
Diese laufend modernisierte Doppelhaushälfte vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Wohnlage mit Fernblick. Die separate Einliegerwohnung, die hochwertige Ausstattung mit Sauna, die zwei Einzelgaragen sowie die zahlreichen Modernisierungen machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Familien, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenhaushalte. Ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz und Potenzial für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Ausstattung und Details

Hier die Details zum Anwesen in der Aufzählung:
- Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung
- Baujahr 1972
- Ca. 192 m² Wohnfläche gesamt
- Ca. 51 m² Wohnfläche Einliegerwohnung
- Ca. 141 m² Wohnfläche Hauptwohnbereich
- Laufend modernisiert
- Schöne Wohnlage
- Gepflegter Gesamtzustand
- Sauna im Untergeschoss
- Fernblick
- Gartenhaus
- Zwei Einzelgaragen
- Solarthermie zur Heizungsunterstützung

Folgende Modernisierungen wurden bereits durchgeführt:
2005 Komplett-Sanierung Bad und WC der Einliegerwohnung
2005 Einbau einer Sauna im UG
2006 Einbau modernerer Dachflächenfenster und Jalousien
2007 Austausch der Fenster (3-fach), Balkontüren und Rollos
2009 Austausch sämtlicher Innentüren im Erdgeschoss
2010 Komplett-Sanierung Bad und WC im Erdgeschoss
2014 Austausch der Fenster und Rollos der Einliegerwohnung
2018 Austausch der Haustüren (Haupt- & Einliegerwohnung)
2021 Austausch der Innentüren der Einliegerwohnung
2015 Garten- und Terrassenumbau der oberen Gartenhälfte
Machen Sie sich gerne ein Bild weiterer Highlights bei einer Besichtigung vor Ort.
Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im Künzelsauer Teilort Nagelsberg, einem charmanten und gewachsenen Ortsteil der Stadt Künzelsau. Eingebettet in die reizvolle Hohenloher Landschaft überzeugt die Umgebung durch viel Grün, eine angenehme Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität.

Nagelsberg liegt nur wenige Fahrminuten vom Stadtzentrum von Künzelsau entfernt, wo sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen sind schnell und bequem erreichbar.

Die gute Anbindung an das regionale Straßennetz sorgt zudem für eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Über die nahegelegene B19 ist Künzelsau in wenigen Minuten erreichbar. In südlicher Richtung gelangen Sie nach Schwäbisch Hall (ca. 20–25 Min.) mit Anschluss an die A6 Richtung Heilbronn und Nürnberg. Nördlich erreichen Sie Bad Mergentheim (ca. 30 Min.), während Öhringen (ca. 25 Min.) ebenfalls eine A6-Anbindung bietet. Insgesamt sorgt das gut ausgebaute Straßennetz für eine schnelle regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie weitläufigen Grünflächen. Zahlreiche Spazier- und Radwege in der näheren Umgebung laden zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die landschaftlich attraktive Lage im Kochertal bietet dabei einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Durch die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zur städtischen Infrastruktur eignet sich die Lage ideal für Familien, Berufspendler und alle, die eine ausgewogene Wohnqualität schätzen.

Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26256286 - 74653 Künzelsau / Nagelsberg

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com