Künzelsau

Exklusives Penthouse – Wohnen mit maximaler Privatsphäre und großzügiger umlaufender Dachterrasse

Objektnummer: 26256300



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26256300 - 74653 Künzelsau

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

Objektnummer: 26256300 - 74653 Künzelsau

Auf einen Blick

Objektnummer	26256300
Wohnfläche	ca. 135 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26256300 - 74653 Künzelsau

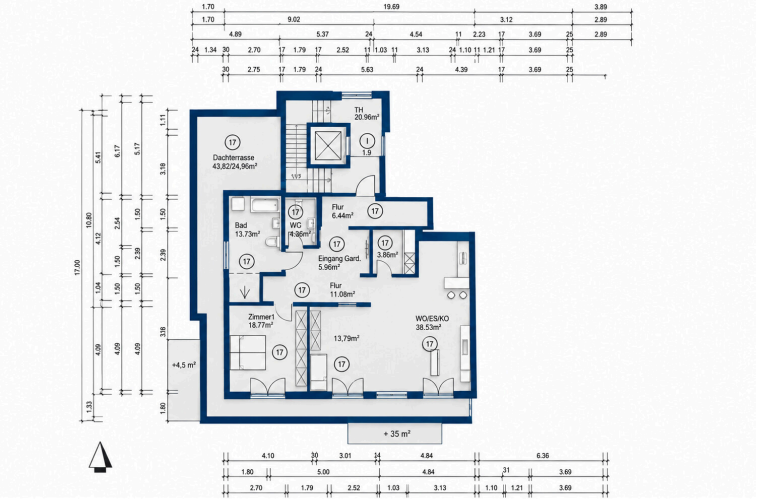
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	19.03.2031
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26256300 - 74653 Künzelsau

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26256300 - 74653 Künzelsau

Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige Penthouse vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Komfort.
In der obersten Etage eines im Jahr 2022 errichteten Gebäudes gelegen, vermittelt diese Penthouse-Wohnung das besondere Gefühl, nahezu wie in einem eigenen Haus zu wohnen.

Auf ca. 135 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.
Die Energieeffizienzklasse A+ sowie die zeitgemäße Wärmepumpentechnik überzeugen auch in energetischer Hinsicht und stehen für modernes, nachhaltiges Wohnen.
Ergänzt wird die technische Ausstattung durch ein integriertes Smart-Home-System, das zeitgemäßen Wohnkomfort und eine komfortable Steuerung verschiedener Funktionen ermöglicht.
Eine moderne Be- und Entlüftungsanlage sorgt darüber hinaus für einen kontinuierlichen Luftaustausch und unterstützt ein angenehmes Raumklima.

Der großzügig gestaltete, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung.
Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Raumkonzept ein und schafft ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden sowie ein komfortables Alltagsleben.
Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt zwei Zimmer und wird durch einen praktischen Vorratsraum ergänzt, welcher zusätzlichen Stauraum bietet.
Das großzügige, ca. 52 m² große Wohnzimmer lässt sich potenziell durch eine Trockenbauwand flexibel aufteilen.
So kann ein zusätzliches Zimmer mit ca. 13-14 m² geschaffen werden, das sich hervorragend als zweites Schlafzimmer oder Büro eignet.

Das großzügige Badezimmer überzeugt mit einer modernen Ausstattung und einer großen ebenerdigen Regen-Dusche.
Ein besonderes Highlight ist die im Außenbereich integrierte Sauna, die über einen praktischen Zugang zum Badezimmer verfügt und ein exklusives Wellnesserlebnis in den eigenen vier Wänden ermöglicht.
Der Saunabereich wird durch eine hochwertige Terrassenüberdachung mit seitlicher Verglasung ergänzt, die einen geschützten und zugleich stilvollen Rückzugsort im Außenbereich schafft.
Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein außergewöhnliches Highlight der Wohnung ist die ca. 49 m² große, großzügige und

umlaufende Dachterrasse.
Diese bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung – ob als stilvoller Rückzugsort, für entspannte Stunden im Freien oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden.
Die Terrasse ist uneinsehbar und schafft somit ein hohes Maß an Privatsphäre.
Durch die großzügigen Außenflächen wird der Wohnraum auf besondere Weise erweitert und ein exklusives Wohngefühl geschaffen, das dem Wohnen in einem eigenen Haus nahekommt.

Die gehobene Ausstattung, die moderne Architektur sowie die hochwertige technische Ausführung unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.
Für komfortables Parken stehen ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein zusätzlicher Freistellplatz zur Verfügung.

Dieses Penthouse bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, zeitgemäßer Energieeffizienz, exklusiven Rückzugsmöglichkeiten und einem nahezu hausähnlichen Wohngefühl in der obersten Etage.
Die neuwertige Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die modernes Wohnen mit besonderer Privatsphäre, hochwertigen Ausstattungsdetails und großzügigen Außenflächen verbinden möchten.

Weitere Bilder und Informationen erhalten Sie gerne nach persönlicher Rücksprache.

Objektnummer: 26256300 - 74653 Künzelsau

Ausstattung und Details

Nachfolgende Details dieser hochwertigen Penthouse-Wohnung:
- Penthouse-Wohnung
- Baujahr 2022
- Energieeffizienzklasse A+
- Ca. 135 m² Wohnfläche
- Ca. 49 m² Dachterrasse
- 4. Etage
- Gehobene Ausstattung
- Offener Küchen-, Wohn-, Essbereich
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Be- & Entlüftungsanlage
- Smart-Home-System
- Großes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Sauna im Außenbereich mit Zugang zum Badezimmer
- Nicht einsehbare Terrasse
- Gäste WC
- Vorratsraum
- Hochwertige Einbauküche
- Großzügige umlaufende Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz & ein Freistellplatz

... und vielen weiteren Highlights.
Das VON POLL Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26256300 - 74653 Künzelsau

Alles zum Standort

Die Wohnlage im Stadtteil Taläcker verbindet angenehmes Wohnen in einem gewachsenen Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen. Besonders hervorzuheben ist die direkte Anbindung an die Künzelsauer Innenstadt über die bekannte Bergbahn, die den höher gelegenen Stadtteil komfortabel mit dem Stadtzentrum verbindet.

Taläcker bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien und Menschen jeden Alters. Kindergärten, eine Grundschule, die Freie Schule Anne-Sophie sowie Spielplätze und weitere Einrichtungen befinden sich direkt im Wohngebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und zahlreiche weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind in der nahegelegenen Innenstadt von Künzelsau bequem erreichbar.

Auch für Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt. Die umliegenden Wald- und Grünflächen sowie zahlreiche Spazier- und Wanderwege bieten einen hohen Freizeitwert und laden zum Entspannen in der Natur ein.

Künzelsau als Kreisstadt des Hohenlohekreises ist zudem ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit namhaften Arbeitgebern und einer vielfältigen Unternehmenslandschaft. Über die Bundesstraße B19 sowie die nahegelegene Autobahn A6 bestehen gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen.

Eine attraktive Wohnlage, die urbanen Komfort, eine familienfreundliche Infrastruktur und naturnahe Erholungsmöglichkeiten harmonisch miteinander verbindet – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Objektnummer: 26256300 - 74653 Künzelsau

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: 26256300 - 74653 Künzelsau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Brandauer

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