

Kürnbach

# Schnuckelige Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück in Kürnbach

Objektnummer: 24204017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 740 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24204017
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	339.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	161.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.09.2025	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet nicht nur eine attraktive Wohnfläche, sondern auch ein großzügiges Grundstück in ruhiger Lage von Kürnbach. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde 2020 umfassend renoviert. Zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gehören die Erneuerung der Fassade, des Badezimmers und des Gäste-WCs, neue Elektro-Heizungen, sowie die Neugestaltung von Böden, Wänden, Decken und der Küche. Erdgeschoss: Das Erdgeschoss begrüßt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich, der mit einem Gäste-WC ausgestattet ist. Die großzügige Küche bietet viel Platz für Kochbegeisterte und geht nahtlos in den offenen Wohn- und Essbereich über. Dieser Bereich lädt mit seinem gemütlichen Ambiente zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Ein Highlight ist der Holzofen im Wohnzimmer, der in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme im ganzen Haus sorgt. Obergeschoss: Im Obergeschoss erwartet Sie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche sowie drei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können, z.B. als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Kellergeschoss: Das Haus ist teilweise unterkellert. Im Keller befinden sich der Waschraum sowie die Haustechnik. Grundstück und Außenbereich: Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über ein Carport, zwei zusätzliche Stellplätze, einen Schopf sowie ein liebevoll gestaltetes Baumhaus – ideal für Familien mit Kindern oder Naturliebhaber. Diese Doppelhaushälfte vereint gemütliches Wohnen mit modernem Komfort und bietet viel Platz für individuelle Wohnräume. Dank der umfangreichen Renovierungen müssen sich die neuen Eigentümer um nichts kümmern und können direkt einziehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt verzaubern!



Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Kürnbach, einem idyllischen Weinbauort im Kraichgau, der für seine malerische Landschaft und historischen Fachwerkhäuser bekannt ist. Kürnbach liegt an der Grenze zwischen Baden und Württemberg und bietet eine ausgezeichnete Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit größerer Städte wie Karlsruhe, Heilbronn und Pforzheim, die jeweils in etwa 30-40 Minuten mit dem Auto zu erreichen sind. Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Seitenstraße, abseits vom Durchgangsverkehr, was für eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre sorgt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, eine Grundschule und Sporteinrichtungen befinden sich in der Nähe und sind schnell erreichbar. Für Natur- und Sportliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die sanfte Hügellandschaft und Weinberge führen. Kürnbach verbindet ländliches Flair mit einer guten Infrastruktur und ist ideal für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende, die dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten möchten.

**Objektnummer: 24204017 - 75057 Kürnbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2025. Endenergiebedarf beträgt 161.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24204017 - 75057 Kürnbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

---

Kaiserstraße 35 a Bruchsal  
E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)