

Künzelsau / Garnberg

# Barrierefrei Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und Fernblick in ruhiger Lage

Objektnummer: 24256214



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 633 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

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

Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24256214
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	221.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.10.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Die Immobilie



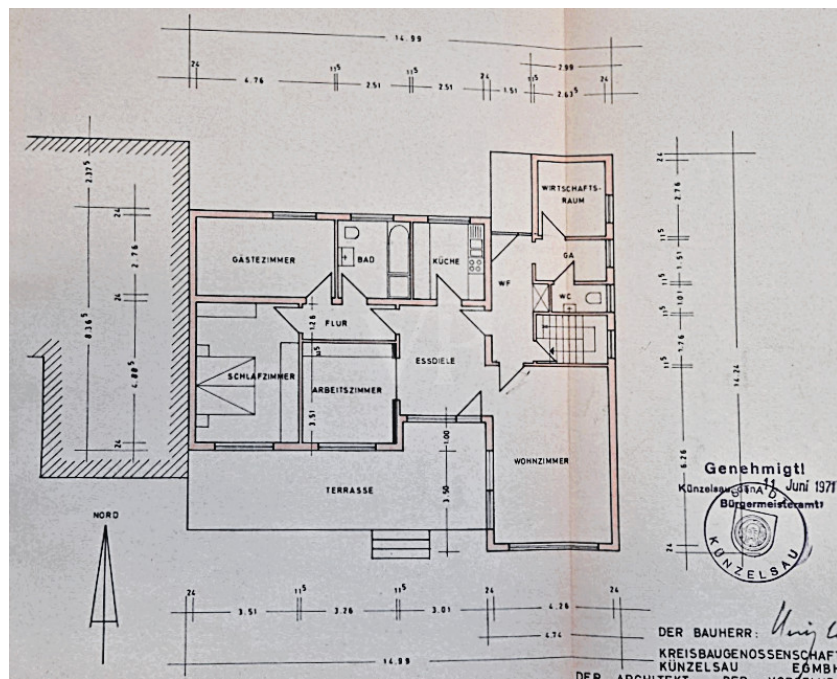
Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

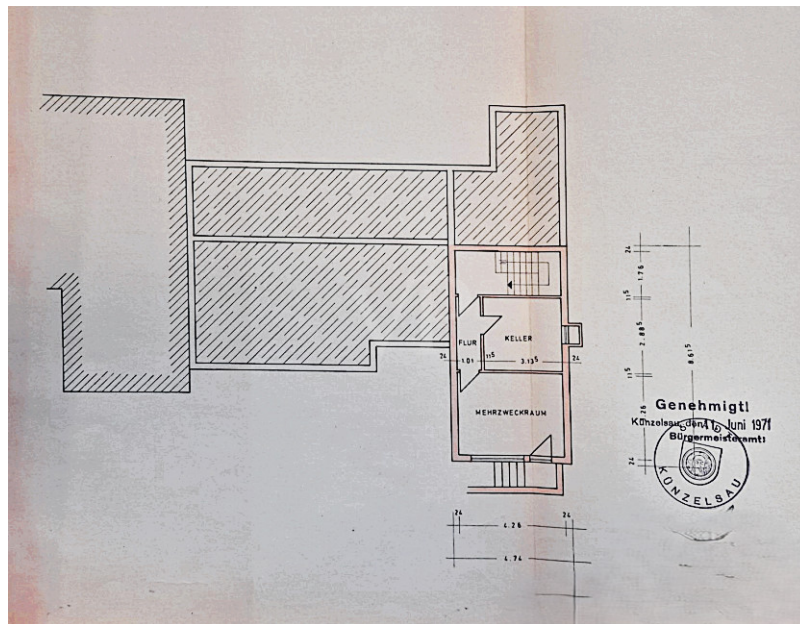
## Die Immobilie





Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## 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: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegter Bungalow, der im Jahr 1972 erbaut wurde und sich durch seine ebenerdige Bauweise auszeichnet. Mit einer barrierefreien Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie großzügigen Wohnkomfort auf einer einzigen Ebene. Das Grundstück umfasst ca. 633 m<sup>2</sup> und liegt in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage. Die Zimmeraufteilung ist durchdacht und funktional: Zwei gemütliche Schlafzimmer bieten Rückzugsorte zum Entspannen. Ein zusätzliches Zimmer kann als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und wird durch großflächige Fensterfronten mit Schiebetüren von Wohn- und Esszimmer zur Terrasse hin erweitert. Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet, die alle notwendigen Geräte bietet, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Ein modernes Badezimmer mit großzügiger Dusche wurde 2008 umfassend saniert und sorgt für zeitgemäßen Komfort. Ein separates WC mit Waschtisch ergänzt die Annehmlichkeiten. Der geräumige Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss bietet weiteren Platz für z.B. Haushaltsgeräte und Vorräte und rundet das Angebot auf dieser Ebene ab. Für eine angenehme und gleichmäßige Wärme im Haus sorgt die Fußbodenheizung, die über Strom betrieben wird und im gesamten Bungalow verlegt ist. Neben dem Vorteil der wartungsfreien Heizmethode, könnte eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des Hauses für mehr Effizienz und Kostensenkung sorgen. Elektrische Fensterrollos bieten zusätzlichen Komfort und erleichtern die Steuerung des Lichteinfalls in den Räumen. Die Immobilie verfügt über einen separaten Kellerabgang. Das Haus ist teilweise unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Hier befinden sich die Waschküche und ein großzügiger Lagerraum, die beide bequem zugänglich sind. Besonders hervorzuheben ist die ebenerdige Zugänglichkeit des Hauses, das barrierefreies Wohnen ermöglicht. Eine Einzelgarage an der Straße, ausgestattet mit einem elektrischen Tor, bietet Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Der Außenbereich zeigt sich mit einem eingewachsenen Garten, der Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Hier lässt sich die herrliche Umgebung genießen, während der Fernblick eine angenehme Weite schafft. Diese Immobilie vereint praktische Raumlösungen und moderne Ausstattung mit einer attraktiven Lage. Ideal für Paare oder kleine Familien, die komfortabel und barrierefrei wohnen möchten. Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Ihr VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Bungalow
- Barrierefrei
- Ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 633 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 5,5 Zimmer
- Attraktive, ruhige Wohnlage
- Wohnen auf einer Ebene
- Fußbodenheizung (Strom)
- Großzügiger offener Wohn- Essbereich
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Badezimmer in 2008 modernisiert
- Elektrische Fensterrollos
- Separates WC
- Leitungen Elektrik dreiadrig
- Gepflegter Gesamtzustand
- Geräumiger Keller (Teilunterkellert)
- Eingewachsener Garten
- Toller Fernblick
- Einzelgarage mit elektr. Tor

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam

Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem attraktiven Wohngebiet in Künzelsau-Garnberg. In Garnberg vor Ort befindet sich ein Kindergarten, sowie ein "Demeter-Hofladen" und Backwarenverkauf "ab Hof", welche in wenigen Minuten fußläufig erreichbar sind. Die NVH-Bus Haltestelle befindet sich 100 m fußläufig neben dem Bungalow. Die Kreisstadt Künzelsau erstreckt sich über die idyllisch gelegene Hohenloher Ebene und befindet sich im Hohenlohekreis im fränkischen Baden-Württemberg. Die Stadt Künzelsau zählt ca. 16.436 Einwohner, umfasst ca. 75,17 km<sup>2</sup> und gliedert sich in die Kernstadt und 10 Ortsteile. Ideale Voraussetzungen für das Erreichen der umliegenden süddeutschen Metropolen bietet die Nähe zu Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt, welche über die umliegende Autobahn A6 zu erreichen sind. Das reizvolle Städtchen Künzelsau bietet mit seinen zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Freizeitangeboten einen attraktiven Standort zum Wohnen und Wohlfühlen. Neben dem Wartbergturm, dem Alten Rathaus, der Johanneskirche und dem Schloss Bartenau laden Rad- und Wanderwege zu sportlichen Aktivitäten und genussvollen Spaziergängen ein. Auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Besuch des Kocher - Flussfreibads, der gemütlichen Altstadt, des Waldlehrpfads und zahlreicher Spielplätze werden geboten. Künzelsau punktet ebenfalls mit kulturellen Highlights wie dem Würth Museum, der Kunstgalerie oder dem Stadtmuseum. Örtliche Vereine bieten ebenfalls verschiedene Angebote und Veranstaltungen. Die Stadt verfügt zudem über zahlreiche Schulen, Kindergärten und einer Außenstelle der Hochschule Heilbronn. Künzelsau bietet darüber hinaus verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Banken/ Post. Auch die schnell erreichbaren Städte Schwäbisch Hall, Heilbronn und Crailsheim laden zum Einkaufsbummel, Familienausflügen oder sportlichen Aktivitäten ein. Durch zahlreiche ortsansässige Firmen und Weltmarktführer in und um Künzelsau gelegen, wird ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit sehr guter Arbeitsmarktlage geboten. Der mitten in der Natur gelegene Bungalow befindet sich in Künzelsau / Garnberg.

Objektnummer: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 221.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24256214 - 74653 Künzelsau / Garnberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Schwäbisch Hall  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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