

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Künzelsau

### Lichtdurchflutete 3 Zimmer Oase in bester Lage in Künzelsau



Objekt-Nr. OM-429728

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
Schneider

Marcalistr. 21  
74653 Künzelsau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1999                 | Schlafzimmer | 2              |
| Zimmer        | 3,00                 | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche    | 73,00 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss    |
| Energieträger | Gas                  | Garagen      | 1              |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung    | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Traumhafte Wohnung könnte schon bald Ihre sein.

Hier handelt es sich um eine lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung an Künzelsaus Südhang.

Die Wohnung verfügt neben einem hellen Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche auch über ein Gäste-WC. Sie überzeugt mit zwei praktisch geschnittenen Schlafzimmern sowie einem großzügigen Wohnzimmer als Herz der Wohnung. Das Wohnzimmer bietet genug Platz für eine Essecke, neben der Sofalandschaft.

Natürlich gehört aber neben dem gemütlichen Balkon auch eine einladende Terrasse, auf der man im Sommer, im Kreise der Familie gemütlich zu Abend essen oder die atemberaubende Aussicht genießen kann, zur Wohnung.

Zudem gehören zu der Wohnung ein Abstellraum und eine Garage, die eine gemütliche Parkmöglichkeit bietet, sowie die Möglichkeit, auch vor der Garage zu parken. Auch ein gemeinsamer Abstellplatz für Fahrräder ist vorhanden.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in Bester Gegend der Kreisstadt Künzelsau.

Die Lage am begehrten Südhang bietet viele Vorteile, wie zum Beispiel die wunderschöne Aussicht, maximale Sonnenstunden und die optimale Nutzung von natürlichem Licht.

Aber auch die Umgebung bietet viele Vorteile, denn die Hochschulstadt bietet vielseitige Bildungsmöglichkeiten. Ganz in der Nähe befindet sich das Ganerben-Gymnasium, aber auch das Schloss-Gymnasium, das Berufsschulzentrum auf dem Schippberg oder die Georg-Wagner-Schule sind nicht weit.

Auch an Einkaufsmöglichkeiten mangelt es nicht, nahe gelegen sind mehrere Supermärkte und in der Innenstadt gibt es ebenso viele Läden und Händler.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Terrasse

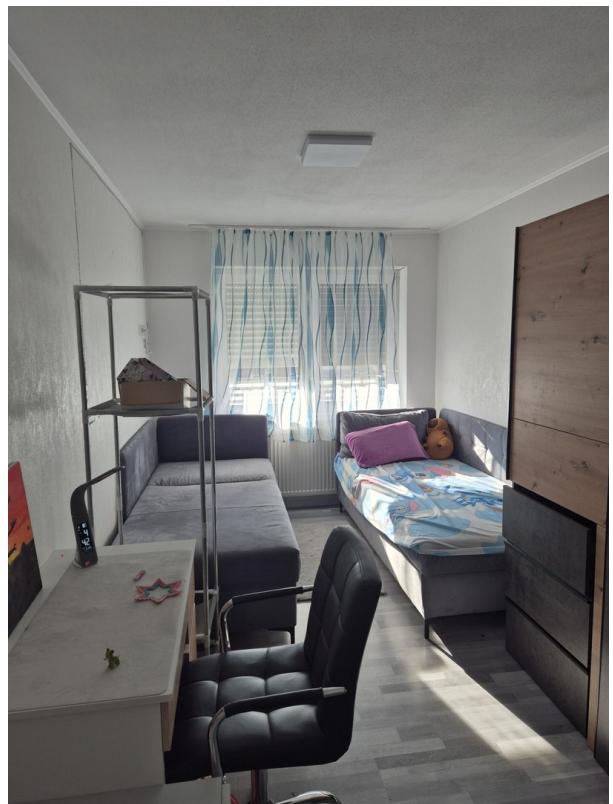
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

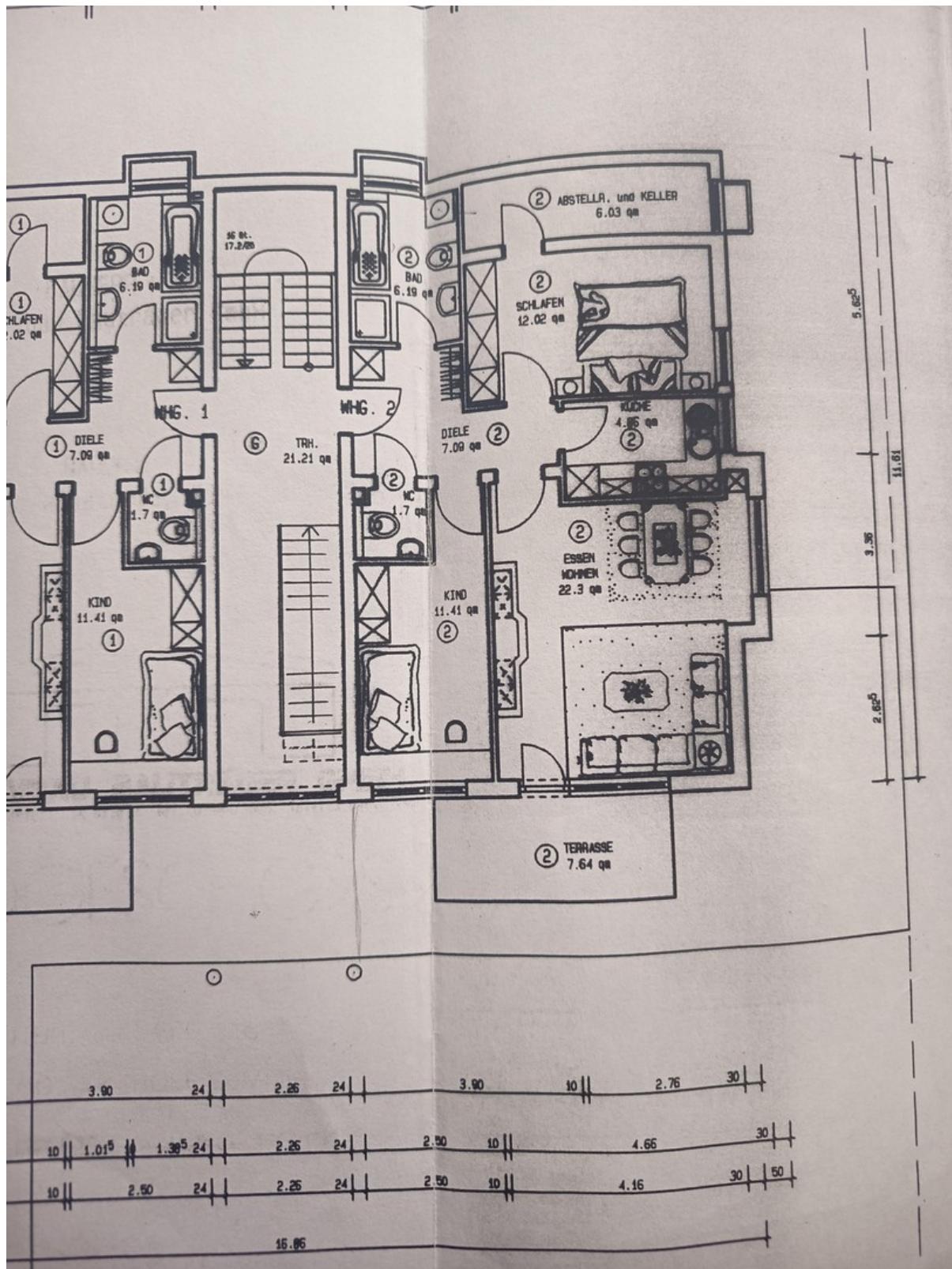


Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Grundrisse



Grundriss