

# Exposé

## Maisonette in Künzelsau

### Attraktive 4-Zimmer-Wohnung in Kupferzell zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-453834

**Maisonette**

Verkauf: **469.000 €**

74635 Künzelsau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	458 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügiger Maisonette-Wohnraum mit Dachterrasse und Garage im Haus

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich gepflegte Maisonette-Wohnung in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2001. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> bietet diese 4-Zimmer-Wohnung ein Wohnerlebnis, das durch Helligkeit, eine durchdachte Raumaufteilung und hohen Komfort besticht.

Licht und Luft: Die Highlights im Außenbereich

Besonderes Augenmerk verdient die Kombination aus zwei Außenbereichen: Eine großzügige Dachterrasse lädt zu entspannten Sonnenstunden und geselligen Abenden ein, während ein zusätzlicher Balkon weiteren privaten Freiraum bietet.

Durchdachtes Raumkonzept über zwei Ebenen

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktischer Windfang, der Garderobe und Wohnbereich elegant voneinander trennt. Das Herzstück der Wohnung bilden die lichtdurchfluteten, großzügig geschnittenen Räume. Eine sehr gepflegte Einbauküche ist bereits im Angebot enthalten.

Für maximalen Komfort im Alltag sorgen zwei helle Tageslichtbäder, die auf die Ebenen verteilt sind und somit ideale Rückzugsmöglichkeiten für Familie oder Gäste bieten.

Ausstattung & Besonderheiten:

Barrierearmer Zugang: Dank des im Haus vorhandenen Aufzugs erreichen Sie Ihre Wohnebene bequem und barrierearm.

Garage im Haus: Ein großer Pluspunkt ist die integrierte Garage.

Stauraum: Ein eigener Kellerraum bietet ausreichend Platz für Vorräte, Sportgeräte oder saisonale Utensilien.

Die Eckdaten im Überblick:

Baujahr: 2001

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 129 m<sup>2</sup>

Außenbereiche: Großzügige Dachterrasse + zusätzlicher Balkon

Bäder: 2 helle Tageslichtbäder

Küche: Schöne, gepflegte Einbauküche inklusive

Parken: Eigene Garage direkt im Haus

Zustand: Sehr gepflegt und bezugsbereit

Preis: 469.000 € Verhandlungsbasis

Diese Maisonette-Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Paare oder Familien, die Wert auf viel Platz, eine moderne Bausubstanz und praktische Annehmlichkeiten wie Aufzug und Garage legen. Ein Objekt, das durch seine Großzügigkeit und den gepflegten Zustand sofort überzeugt.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Zentral wohnen im Herzen von Kupferzell

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und äußerst praktischen Lage im Kern von Kupferzell. Hier verbindet sich das charmante, ländlich geprägte Wohnen im Hohenlohekreis mit einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zu weltweit agierenden Top-Arbeitgebern.

**Wirtschaftsstärke & Arbeitsmarkt (Top-Standort für Pendler)**

Kupferzell liegt im Herzen der Region der Weltmarktführer. Für Berufstätige ist die Lage ideal:

**Kurze Wege:** Große Arbeitgeber wie die Würth-Gruppe in Künzelsau-Gaisbach, Ziehl-Abegg und Firma Stahl sind in nur ca. 5–10 Autominuten erreichbar.

**Attraktives Umfeld:** Auch die Unternehmen im Gewerbepark Hohenlohe sowie in den nahegelegenen Städten Schwäbisch Hall und Öhringen liegen im direkten Einzugsbereich. Dies macht die Adresse zu einem perfekten Wohnort für Fach- und Führungskräfte.

**Nahversorgung & Alltag direkt vor der Tür**

Ein großer Pluspunkt dieser Adresse ist die fußläufige Erreichbarkeit fast aller wichtigen Einrichtungen:

**Einkaufen:** In unmittelbarer Nähe finden Sie die Landmetzgerei Setzer (inkl. 24/7-Automaten). Für den Wocheneinkauf ist ein Lidl, Rossmann und Co. nur wenige hundert Meter entfernt.

**Kulinarik:** Frische Backwaren gibt es bei der Landbäckerei Glück oder der Bäckerei Scholl, beide in Gehdistanz.

**Gesundheit:** Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinärzte und Zahnarztpraxen direkt im Ort bestens gewährleistet.

**Ideal für Familien**

Bildung und Betreuung werden in Kupferzell großgeschrieben. Die Johann-Friedrich-Mayer-Schule (Gemeinschaftsschule) sowie Kindergärten sind sicher und schnell zu Fuß erreichbar, was den Familienalltag entlastet.

**Mobilität & Anbindung**

**ÖPNV:** Die Bushaltestelle „Kupferzell Künzelsauer Straße“ liegt fast direkt vor der Tür und bietet regelmäßige Verbindungen nach Künzelsau, Schwäbisch Hall und Öhringen.

**PKW:** Über die nahegelegene B19 und den Autobahnanschluss zur A6 sind Sie optimal an das Fernstraßennetz Richtung Heilbronn/Stuttgart oder Nürnberg angebunden.

**Freizeit & Erholung**

Wer Ausgleich sucht, findet ihn im nahegelegenen Bahnpark Kupferzell oder auf den zahlreichen Rad- und Wanderwegen der Hohenloher Ebene. Das Schloss Kupferzell und die lokale Gastronomie bieten zudem kulturelle und kulinarische Abwechslung.

Die Künzelsauer Str. 9 bietet die seltene Kombination aus zentraler Ortslage, exzellenter Nahversorgung und der unmittelbaren Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Hohenlohes. Ein idealer Standort für alle, die kurze Wege zur Arbeit und eine hohe Lebensqualität schätzen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Vorderansicht Haus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Rückansicht Haus

# Exposé - Galerie



Windfang



Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang



Küche/ Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche/ Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche/ Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad unten

# Exposé - Galerie



Bad unten



Bad oben

# Exposé - Galerie



Bad oben



Ankleide



Ankleide

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



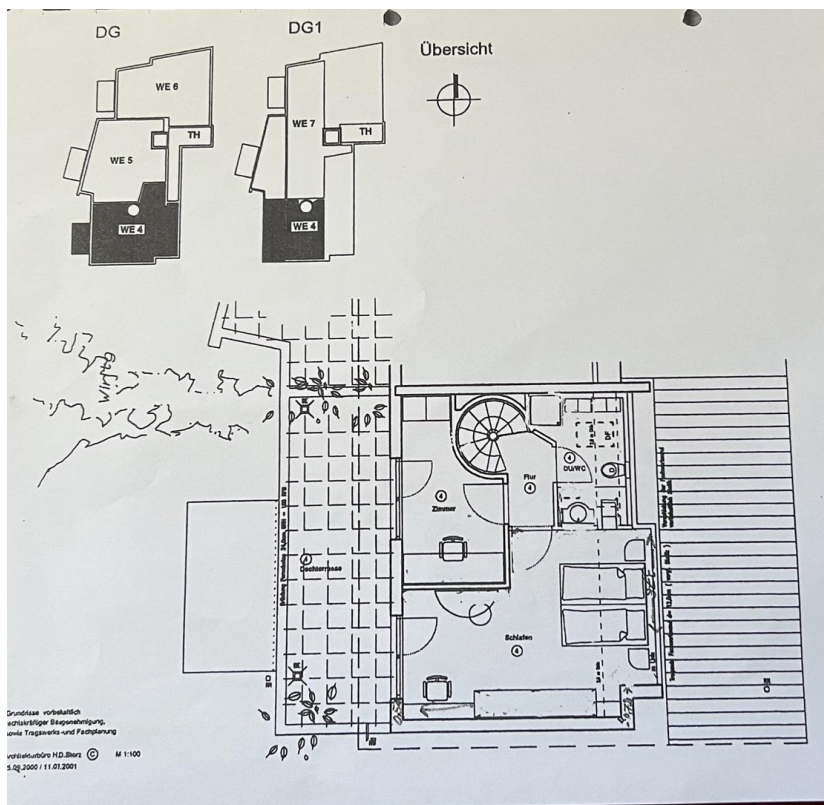
Dachterrasse

# Exposé - Galerie

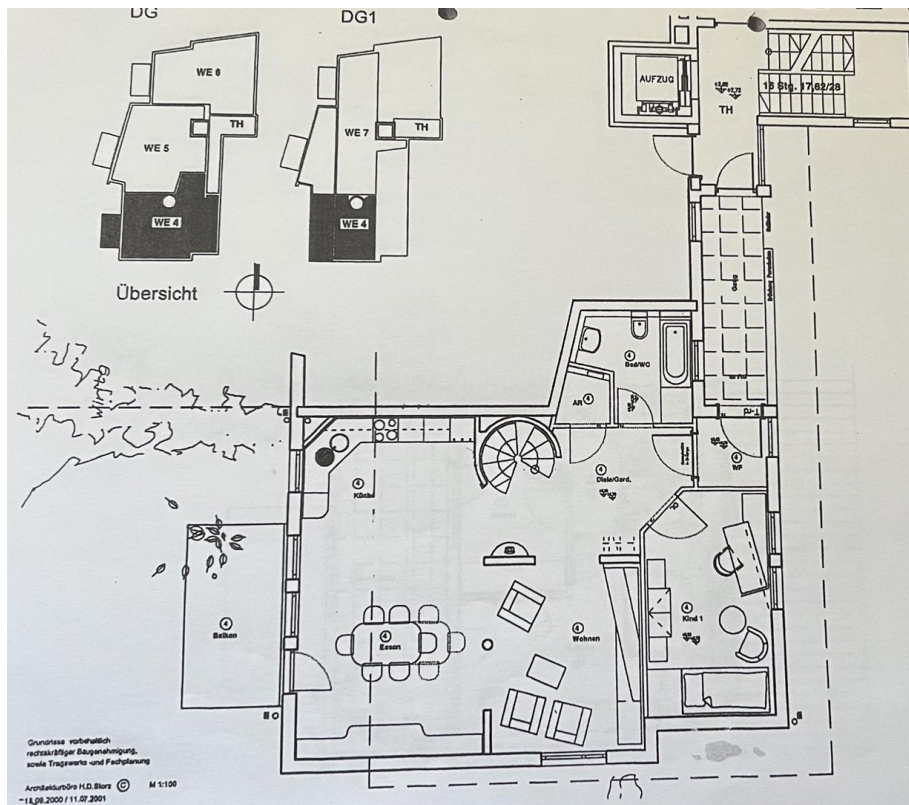


Dachterrasse/ Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss oben



Grundriss unten