

Vellberg / Talheim

# Vielseitiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung, zwei Gärten und Garage

Objektnummer: 24256197



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

**KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 627 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

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

Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24256197	Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1957		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	151.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.06.2034	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

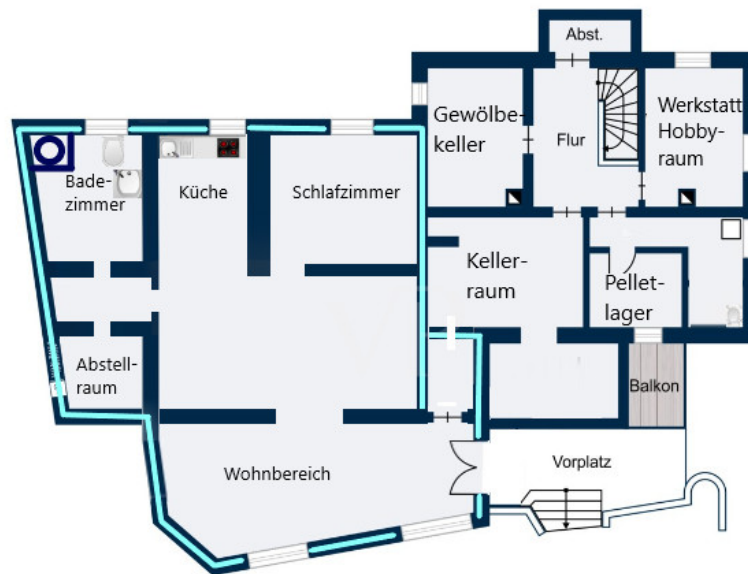
## Die Immobilie



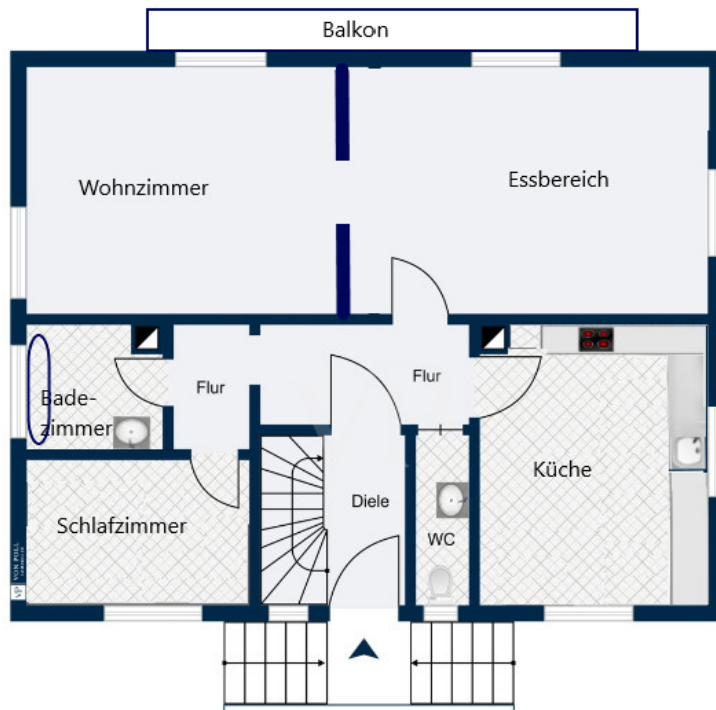


Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

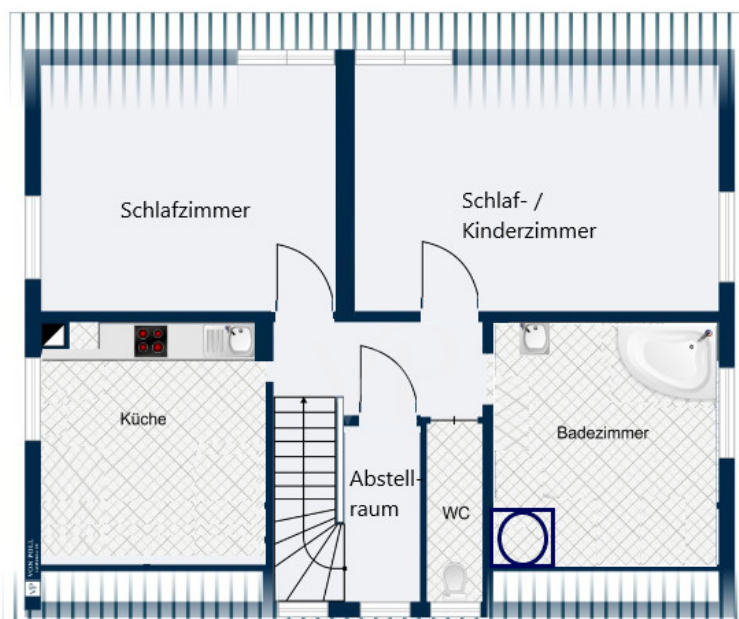
## Grundrisse



Einliegerwohnung / Keller



Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Dachgeschoss

Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Ein erster Eindruck

Das ca. 1957 erbaute Einfamilienhaus mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 627 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2022 mit einer Pelletheizung modernisiert. Die beiden getrennten Wohneinheiten im Haupthaus im Erd- und Dachgeschoss verfügen über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Essbereich, zwei Bäder, sowie zwei Küchen. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, das Wohnzimmer mit Essbereich, sowie ein Schlafzimmer. Im Dachgeschoss verfügen Sie über ein Badezimmer, ein separates WC, eine Küche, ein Schlafzimmer und ein weiteres Schlaf- / Kinderzimmer. Die Küche kann alternativ auch als weiteres Schlaf- / Kinderzimmer verwendet werden. Weitere Stellfläche verfügen Sie im Spitzboden des (Haupt-) Hauses. Dieser kann nachträglich ausgebaut oder als Nutzfläche genutzt werden. Im Keller befindet sich zudem ausreichend Stellfläche für Ihre Utensilien. Ein kleiner Gewölbekeller liefert hierzu die Möglichkeit zur Wein- oder Obst- und Gemüselagerung. Eine Werkstatt verschafft Ihnen hier eine Möglichkeit zur handwerklichen Verwirklichung. Zwei weitere Kellerräume sind zudem Durchgangsräume zum ehemaligen Ladengeschäft (jetzt Einliegerwohnung). Die Immobilie beeindruckt mit einer Vielzahl an Möglichkeiten. Ein ehemaliges Ladengeschäft, welches zu weiterem Wohnraum im Jahr 2006 aufwendig umgebaut wurde, kann als z.B. Einliegerwohnung genutzt werden. Hier verfügen Sie über ein großzügiges Badezimmer, eine offene Küche, ein Schlafzimmer, sowie einen geräumigen Wohnbereich mit ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche. Potenziell wäre eine kleine "Wellnessoase" z. B. mit einer Sauna möglich. Eine gewerbliche Nutzung für Ihr z. B. Büro oder als Ausstellungsraum, wäre ebenfalls denkbar. Die Garage mit Übergröße bietet zudem ausreichend Platz für Ihren PKW, und z. B. Fahrräder, Autoreifen etc. Im Außenbereich verfügen Sie über eine schöne Gartenfläche, welche sich auf ca. 100 m<sup>2</sup> vor dem Haus und weitere ca. 70 m<sup>2</sup> hinter dem Haus aufteilt. Hierbei kann die hintere Gartenfläche als weitere Stellfläche durch das kleine Gartenhäuschen genutzt werden. Zu den bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zählen unter anderem eine neue Pelletheizung aus dem Jahr 2022, eine Flachdachsanieierung des Anbaus aus dem Jahr 2007 sowie die zum Teil Erneuerung von Stromleitungen und Heizkörpern. Zudem wurden im Jahr 1996 neue Kunststoffenster eingebaut. Die Ausstattung des Hauses kann als gepflegt / altersbedingt bezeichnet werden und bietet alles, was für ein komfortables Wohnen notwendig ist. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Im Erdgeschoss verfügen Sie zudem über einen Kachelofen, welcher zusätzlich genutzt werden kann. Insgesamt präsentiert sich das Einfamilienhaus als solides und familienfreundliches Zuhause, das viel Raum zur persönlichen Entfaltung und Gestaltung

bietet. Durch die gute Lage und die Vielzahl an Zimmern eignet sich die Immobilie ideal sowohl für Familien als auch für Personen, die gerne individuellen Wohnraum schätzen.

Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 627 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 260 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche
- Ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Haupthaus)
- Ehem. Ladegeschäft / Einliegerwohnung
- Insg. drei separate Wohneinheiten (EG / DG / Einliegerwohnung)
- Beheizt über Zentral-Pelletheizung und Kachelofen (EG)
- Spitzboden mit ca. 50 m<sup>2</sup>
- Werkstatt / Hobbyraum im Kellergeschoss
- Garage

Folgende Modernisierungsmaßnahmen sind bereits erfolgt:

- 2022 Neue Pelletheizung (Mindestnutzung lt. Förderung bis 2032)
- 2007 Flachdachsanieierung Anbau
- 2007 z. T. neue Stromleitungen inkl. Schaltschrank, FI, etc.
- 2007 neue Heizkörper
- 1996 Kunststofffenster

Dies sind nur einige Einzelheiten dieses vielseitigen Wohnhauses.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in Vellberg-Talheim. Die Gemeinde Vellberg verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Neben Kindergärten und Schulen bietet die Stadt ebenfalls verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Banken/ Post. Im Gewerbegebiet Talheim finden sich zahlreiche Unternehmen. Die Gemeinde Vellberg zählt ca. 4.400 Einwohner und erstreckt sich über das idyllisch gelegene Bühlertal und befindet sich im Landkreis Schwäbisch Hall im fränkisch geprägten Baden-Württemberg. Auch die schnell erreichbaren großen Kreisstädte Schwäbisch Hall und Crailsheim laden zum Einkaufsbummel, Familienausflügen oder sportlichen Aktivitäten ein. Ideale Voraussetzungen für eine gute Verkehrsanbindung zu den umliegenden süddeutschen Metropolen, Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt, welche über die umliegende Autobahn A6 zu erreichen sind. Das reizvolle und mittelalterlich geprägte Vellberg bietet mit seinen zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Freizeitangeboten einen attraktiven Standort zum Wohnen und Wohlfühlen. Neben dem Schloss Vellberg und der Stöckenburg laden Rad- und Wanderwege zu sportlichen Aktivitäten und genussvollen Spaziergängen ein. Auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Besuch des Mineralfreibads, des Golfplatz, des Natur- und Heimatmuseums, zahlreicher Spielplätze oder eine Runde „Boule am Schloss“ auf der Vellberger Bastion werden geboten. Örtliche Vereine bieten ebenfalls zahlreiche Angebote und Veranstaltungen.

Objektnummer: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 151.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24256197 - 74541 Vellberg / Talheim

## 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)