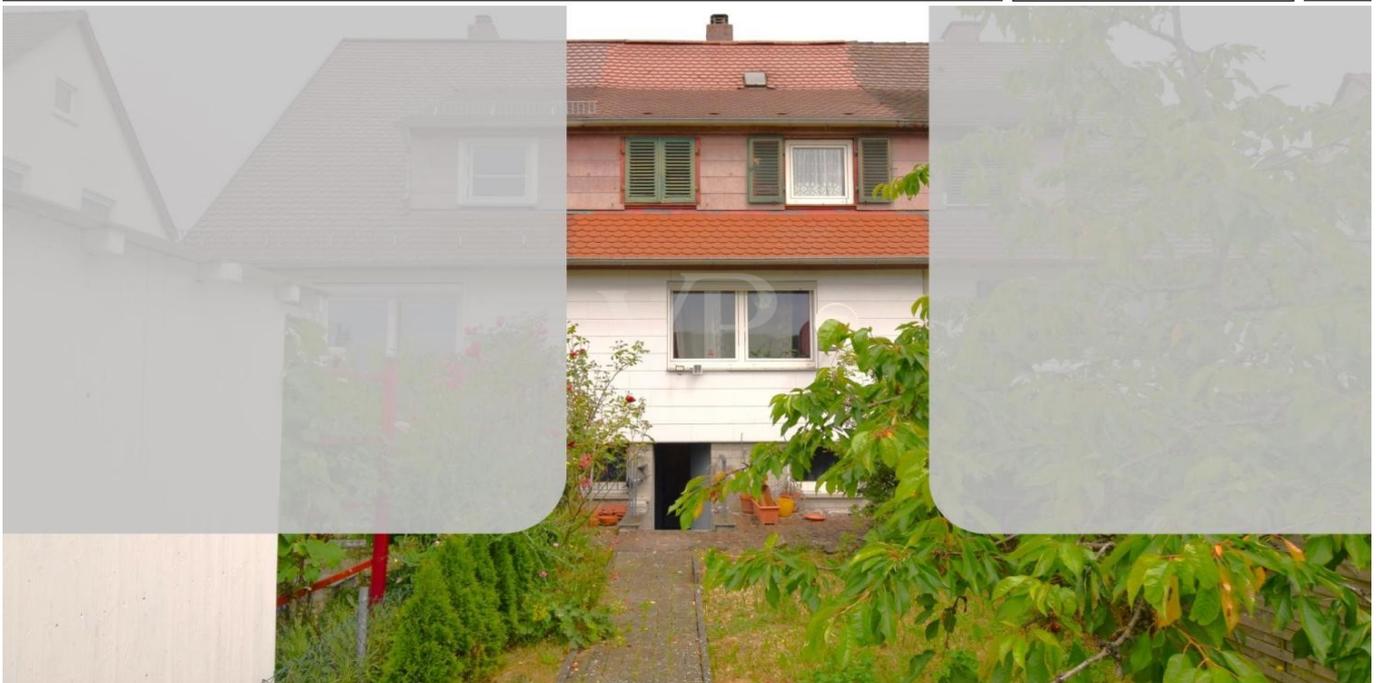


Schwäbisch Hall / Hesselental

# Reihenhaus mit Ausbaupotenzial in guter Wohnlage

Objektnummer: 24256198



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

KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 180 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

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

Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Auf einen Blick

Objektnummer	24256198
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	209.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



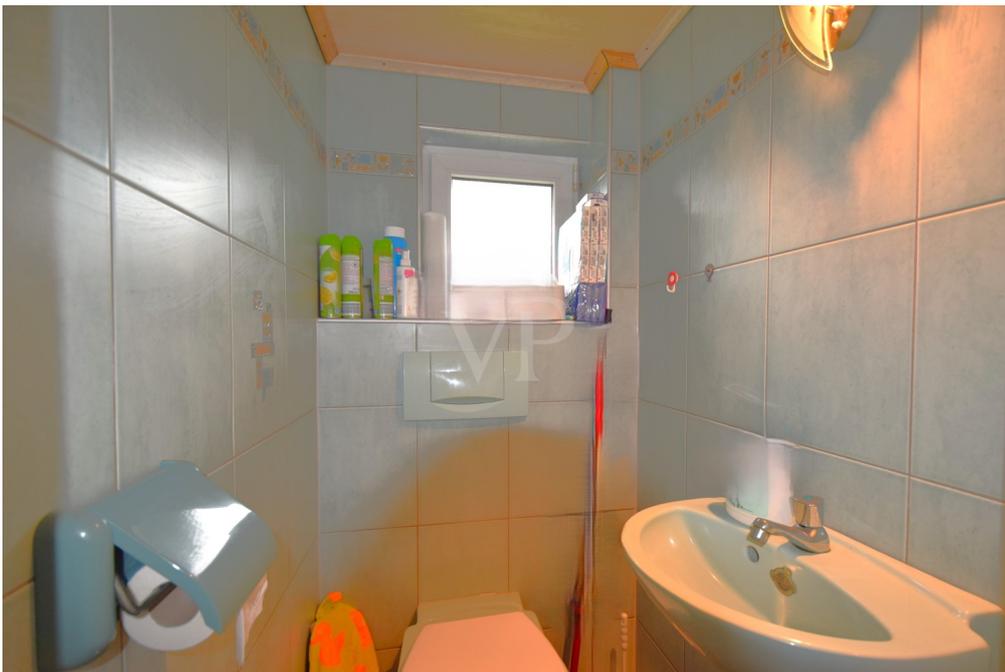
Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



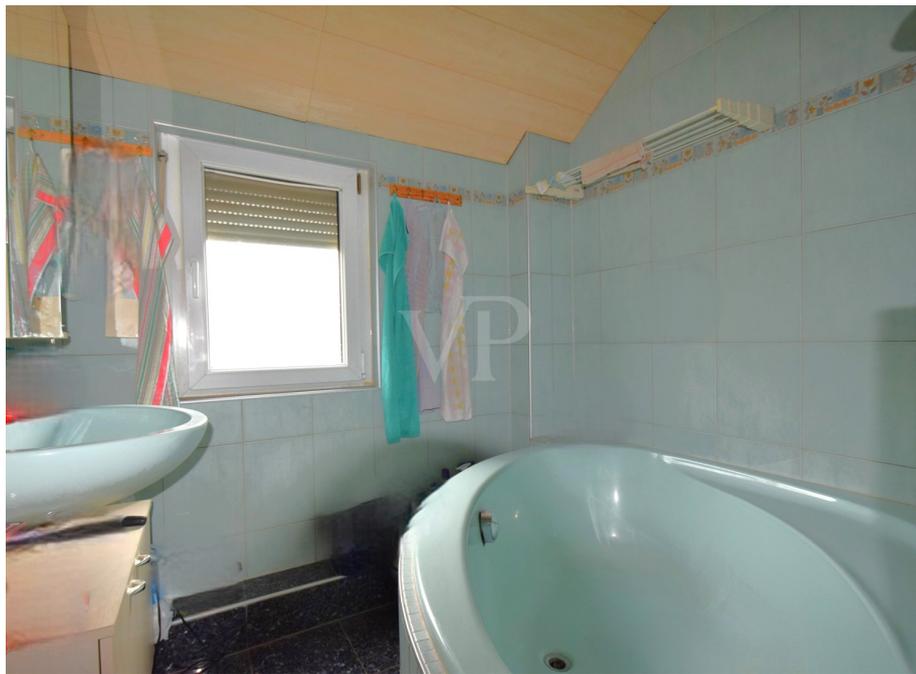
Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen dieses Reihenmittelhaus in guter Wohnlage. Das Haus wurde 1956 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 180 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer, ist diese Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien. Besonders hervorzuheben ist die Küche mit einer großzügigen Arbeitsfläche und gemütlichen Essbereich. Das geräumige Wohnzimmer verfügt über ausreichend Fläche für Ihr Mobiliar. Weiter im Obergeschoss befinden sich ein (Haupt-)Schlafzimmer, sowie ein Kinderzimmer. Das Badezimmer auf dieser Ebene bietet Ihnen einen Waschtisch, sowie eine große Badewanne. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Weiteres Ausbaupotenzial für mehr Wohnraum finden Sie im Dachgeschoss vor. Der Keller ist mit einem Hobbyraum (unbeheizt) und großzügiger Fläche ausgestattet. Ein weiterer Lagerraum bzw. Waschküche bietet Ihnen einen direkt Kellerausgang zum Garten. Die Immobilie wird aktuell über eine Ölheizung beheizt. Insgesamt überzeugt dieses Einfamilienhaus mit seiner funktionalen Raumverteilung und weiterem Potenzial zum Wohnraumausbau. Es bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, ein gemütliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.

Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 180 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 100 m<sup>2</sup> Gartenanteil
- Großzügiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit großer Badewanne
- Separates Gäste-WC (leicht erhöht)
- Dachgeschoss ausbaubar
- Keller mit Hobbyraum und Zugang zum Garten
- Garage mit Stellplatz
- Gartenanteil

Dies sind nur einige Einzelheiten dieser Immobilie.

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: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hessental, einem Teilort von Schwäbisch Hall. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral. In unmittelbarer Nähe gibt es einen Metzger, einen Friseur und eine Bushaltestelle. Auch der Bahnhof sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Banken sind zu Fuß oder mit dem Auto schnell erreichbar. Eine Grundschule, eine weiterführende Schule und ein Kindergarten sind ebenfalls schnell erreichbar. Schwäbisch Hall verfügt zudem über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ideale Voraussetzungen für das Erreichen von umliegenden süddeutschen Metropolen bietet die Nähe zu Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt, welche über die umliegende Autobahn A6 zu erreichen sind. Die moderne Kreisstadt Schwäbisch entzückt mit ihrem mittelalterlichem Flair, der historischen Altstadt und einer der schönsten Marktplätze Deutschlands, welcher zum Staunen und Verweilen einlädt. Zu den kulturellen Highlights gehören neben den Freilichtspielen, die Kunsthalle Würth oder das Hohenloher Freilandmuseum. Zahlreiche Freizeitangebote wie ein Besuch des Solbads mit seinem heilkräftigenden Salzwasser oder abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege wie der Kocher-Jagst-Radweg, sind in und um Schwäbisch Hall geboten. Die Stadt ist bunt und liegt im fränkischen Baden-Württemberg.

Objektnummer: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 181.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24256198 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## 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)