

Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

**\*reserviert\*** Top gepflegtes Einfamilienhaus in  
ruhiger Wohnlage mit Ausbaupotenzial im  
Dachgeschoss

Objektnummer: 24256212

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

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

Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24256212
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	118.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.10.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie

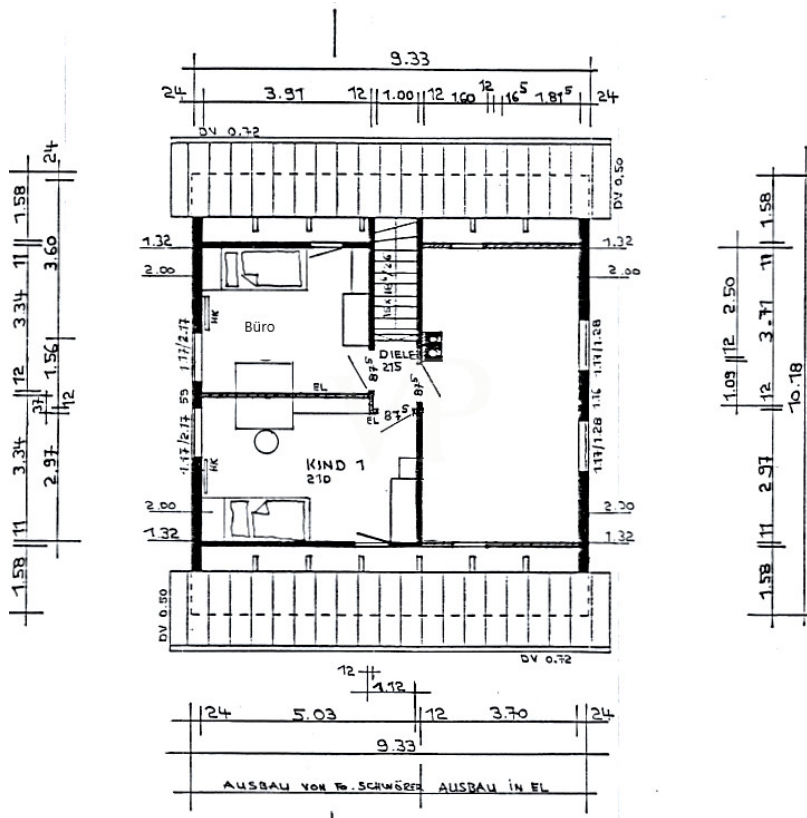
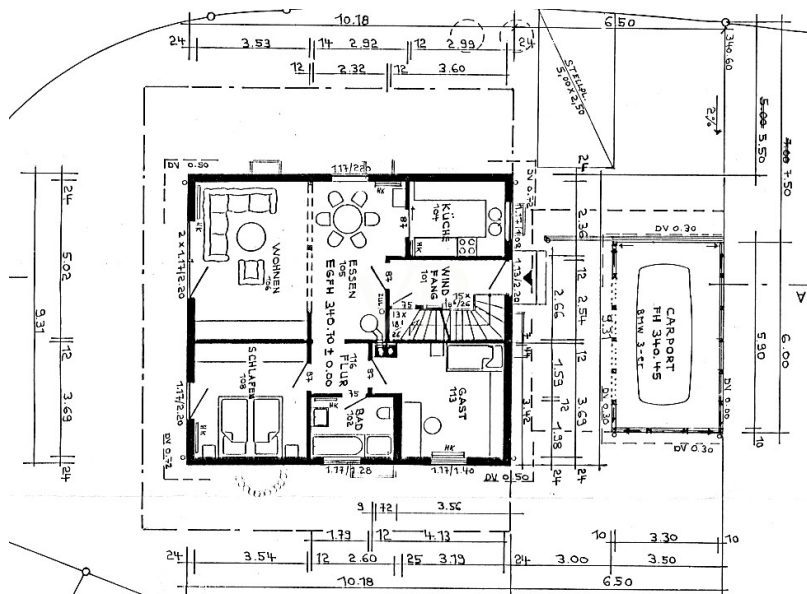


Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Die Immobilie







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: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000, das auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Wohnlage errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> und einer attraktiven Raumaufteilung bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien und Paare. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine moderne Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten aus 2021, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Ein besonderes Highlight ist die geräumige Terrasse, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom (Eltern-)Schlafzimmer aus zugänglich ist und zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Das Dachgeschoss bietet zwei geräumige Zimmer, die vielseitig als Kinder- oder Bürozimmer genutzt werden können. Im Dachgeschoss besteht zudem Ausbaupotenzial der Bühne: Leitungen für den Ausbau zu einem zusätzlichen Badezimmer und einem weiteren Schlaf- oder Kinderzimmer sind bereits vorbereitet. Das bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Immobilie nach ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen. Neben den Wohnräumen verfügt das Haus über ein vollständiges Kellergeschoss. Hier befinden sich eine Waschküche, ein Vorratsraum, der Heiz- / Technikraum mit zentraler Heizungsanlage, eine Sauna mit Duschbad und ein großzügiges Hobbyzimmer, welches auch ideal als Büro genutzt werden kann. Großzügige Lichtschächte sorgen für eine natürliche Belichtung im Kellergeschoss. Die Außenanlage des Hauses zeichnet sich durch eine attraktive und eingewachsene Gartenfläche aus, die pflegeleicht angelegt ist und ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung bietet. Die südlich ausgerichtete Dachfläche eignet sich hervorragend für die Installation einer Photovoltaikanlage, wodurch zukünftig Energiekosten gesenkt werden können. Für Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage und ein zusätzlicher PKW-Stellplatz zur Verfügung. Weitere Stellfläche bietet der Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und wurde laufend modernisiert, sodass kein unmittelbarer Renovierungsbedarf besteht. Das Einfamilienhaus bietet nicht nur ausreichend Platz und eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und Erweiterungspotenziale.

Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Ausstattung und Details

Hier die Highlights der Immobilie in der Aufzählung:

- Baujahr 2000
- Ca. 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ruhige Wohnlage
- Attraktive Raumaufteilung
- Laufend modernisiert / gepflegt
- Ausbaupotenzial der Bühne (Schlafzimmer, Badezimmer etc.)
- Moderne Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten (2021)
- Geräumiger Hobbyraum (alternativ Büro) im Kellergeschoss
- Sauna mit Duschbad im KG
- Großzügige Terrasse
- Einzelgarage
- PKW Stellplatz

Dies sind nur einige der vielen Besonderheiten dieser tollen Immobilie.

Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Alles zum Standort

Die ehemals eigenständige Gemeinde Gailenkirchen mit den Teilorten Gottwollshausen, Wackershofen, Sülz und Neuhofen wurde 1972 eingemeindet und zählt heute rund 2.400 Einwohner. Gailenkirchen bietet Kindertageseinrichtungen und eine Grundschule. Zwei genossenschaftliche Dorfläden sowie ein breites Vereinsangebot sorgen für ein aktives Dorfleben. Das Hohenloher Freilandmuseum in Wackershofen zieht über 100.000 Besucher jährlich an. Eine Busverbindung und der Bahnhof in Wackershofen gewährleisten den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. 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. Die Stadt ist bunt und liegt im fränkischen Baden-Württemberg.

Objektnummer: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 118.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24256212 - 74523 Schwäbisch Hall-Gailenkirchen

## 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)