

Schwäbisch Hall

# Willkommen im Grünen! Einfamilienhaus mit Potenzial und großem Grundstück in attraktiver Ortslage

Objektnummer: 24256218



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 3.824 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

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

Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24256218                  |
| Wohnfläche   | ca. 143,11 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1960                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 399.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 118 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon       |

Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 219.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.11.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1960                        |

Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



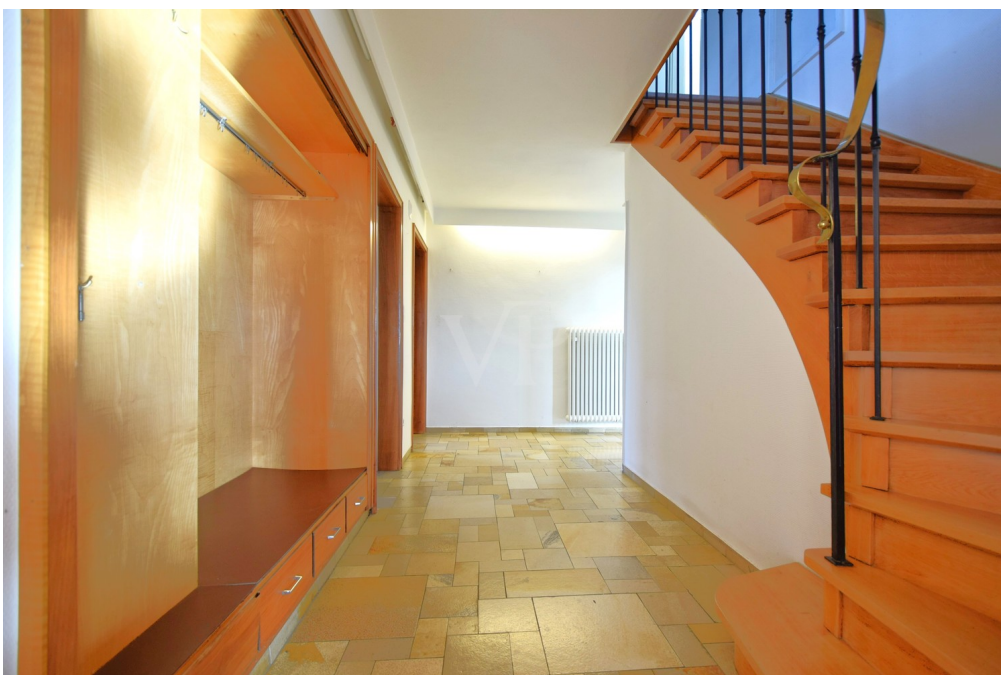
Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie

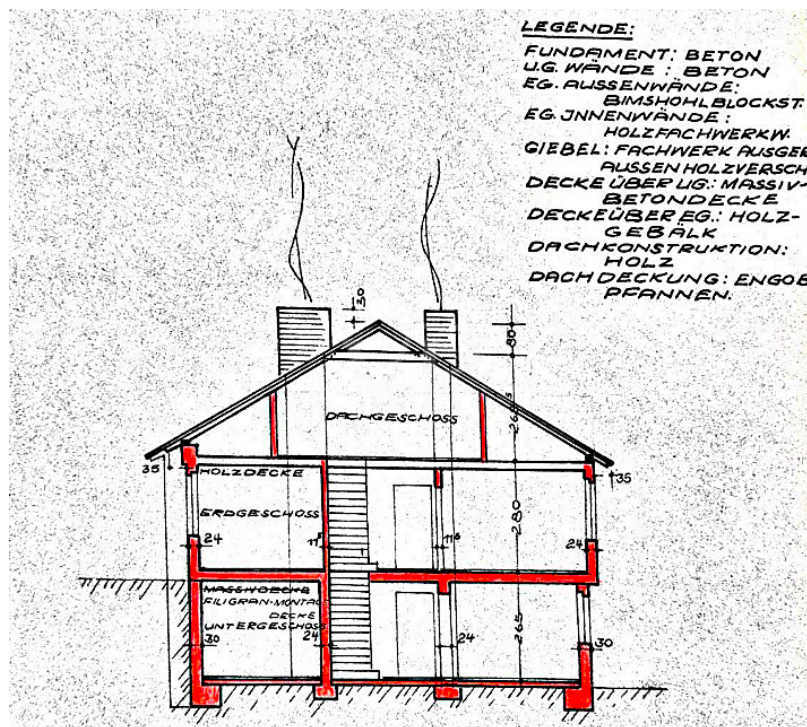


Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## 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: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 mit einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.824 m<sup>2</sup> in attraktiver Ortslage mit tollem Fernblick in Richtung Schwäbisch Hall und über die Felder Richtung Michelbach a.d.B. Das Objekt bietet die Möglichkeit zur weiteren Grundstücksbebauung und eignet sich ideal für Käufer, die ein gewisses Ausbau- oder Umbaupotenzial suchen. Die Raumaufteilung ist im Grundsatz gut durchdacht. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, ein Badezimmer, ein separates WC, ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, sowie eine Küche mit kleiner Durchreiche zum Essbereich. Der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Außenbereich ist ideal für das Familienleben oder das Empfangen von Gästen und verspricht gemütliche Abende im Kreise der Liebsten. Ein zusätzliches Büro auf dieser Ebene, bietet Platz für arbeiten im Homeoffice oder als Hobbyzimmer. Des Weiteren ist ein Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss verfügbar. Die Raumhöhen von 2,80 m verleihen den Wohnräumen ein angenehmes Raumgefühl. Das Dachgeschoss beherbergt zwei Kinderzimmer, ein großes Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer mit Dusche. Sehr viel Staufläche bieten zudem die Einbauschränke im Kniestock unter den Dachschrägen, sowie der Spitzboden. Besonders hervorzuheben ist das expansive Grundstück, das vielfältige Möglichkeiten bietet, einschließlich Tierhaltung. Egal ob Schafe, Alpakas oder Ziegen – auf dem Gelände ist eine Tierhaltung problemlos möglich. Ein Stall im Außenbereich steht bereits zur Verfügung. Der Kellerbereich weist einen sanierungsbedürftigen Schwimmbadbereich mit Sauna, Umkleibereich, sowie Garderobe auf, der in einen attraktiven Freizeitbereich modernisiert werden kann. Für Stauraum ist durch großflächige Kellerräume gesorgt und eine große Garage bietet Platz für Ihre Fahrzeuge oder zusätzliches Lagern. Das Objekt erfordert einige Modernisierungsmaßnahmen, die potenziellen Käufern die Chance bieten, ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen. Notwendige Sanierungen betreffen die Heizung, Fenster, Küche, Bäder, teilweise Leitungen, Drainage und allgemeine Innenmodernisierungen. Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist der herrliche Fernblick, der sich vom Grundstück bietet. Das VON POLL Immobilienteam steht Ihnen für weitere Auskünfte und Informationen jederzeit gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen, dieses Haus mit vielen Möglichkeiten und Potenzialen im Rahmen einer Besichtigung kennenzulernen. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Ausstattung und Details

Zusammengefasst einige Details zur Immobilie in der Aufzählung:

- Attraktive Ortslage
- Ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 3.824 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ggf. weitere Grundstücksbebauung möglich
- Vielseitig nutzbar / Ausbau- Umbaupotenzial
- Gute Raumaufteilung
- Großzügige Deckenhöhe 2,80m
- Großer offener Wohn- Essbereich
- Zwei Badezimmer (EG & DG)
- Schwimmbad mit Sauna (sanierungsbedürftig)
- Großflächige Kellerräume
- Toller Fernblick
- Große Garage
- Tierhaltung möglich
- Stall im Außenbereich

Folgende Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich:

- Heizung
- Fenster
- Küche
- Bad
- z.T. Leitungen
- Drainage
- Allgemeine Innenmodernisierungen

Für weitere Auskünfte und Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.  
Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus liegt unterhalb des Einkorns, der mit seinen 510 m der Hausberg von Schwäbisch Hall genannt wird, und gehört zu dem beschaulich und ruhig gelegenen Ort Michelbach an der Bilz. Die angrenzende moderne Kreisstadt Schwäbisch Hall ist mit dem Auto, dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar und entzückt mit ihrem mittelalterlichen 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. Auch zahlreiche Freizeitangebote wie ein Besuch des Solebads mit seinem heilkräftigen 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. Weiter finden Sie dort Ärzte, eine Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Bank/Post. Ebenfalls bietet Michelbach einige Freizeit- und Sportangebote sowie ein kleines Schwimmbad, welche sich direkt im Ort befinden. Die Nähe zu Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt schafft ideale Voraussetzungen, um die umliegenden süddeutschen Metropolen schnell zu erreichen. Dank der Autobahn A6 und des nur 1 km entfernten Bahnhofs Hessental sind diese Städte gut angebunden. Zahlreiche Gewerbegebiete wie der Gewerbepark Hohenlohe mit großen Unternehmen und einigen Weltmarktführern unterschiedlichster Branchen schaffen eine perfekte Arbeitsmarktsituation in der Region.

Objektnummer: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 219.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24256218 - 74523 Schwäbisch Hall

## 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)