

Schwäbisch Hall / Hesselental

# Einfamilienhaus mit Geschichte: Entfalten Sie Ihr kreatives Potenzial

Objektnummer: 24256205



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

**KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 552 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

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

Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Auf einen Blick

Objektnummer	24256205	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1954		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	180.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.08.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



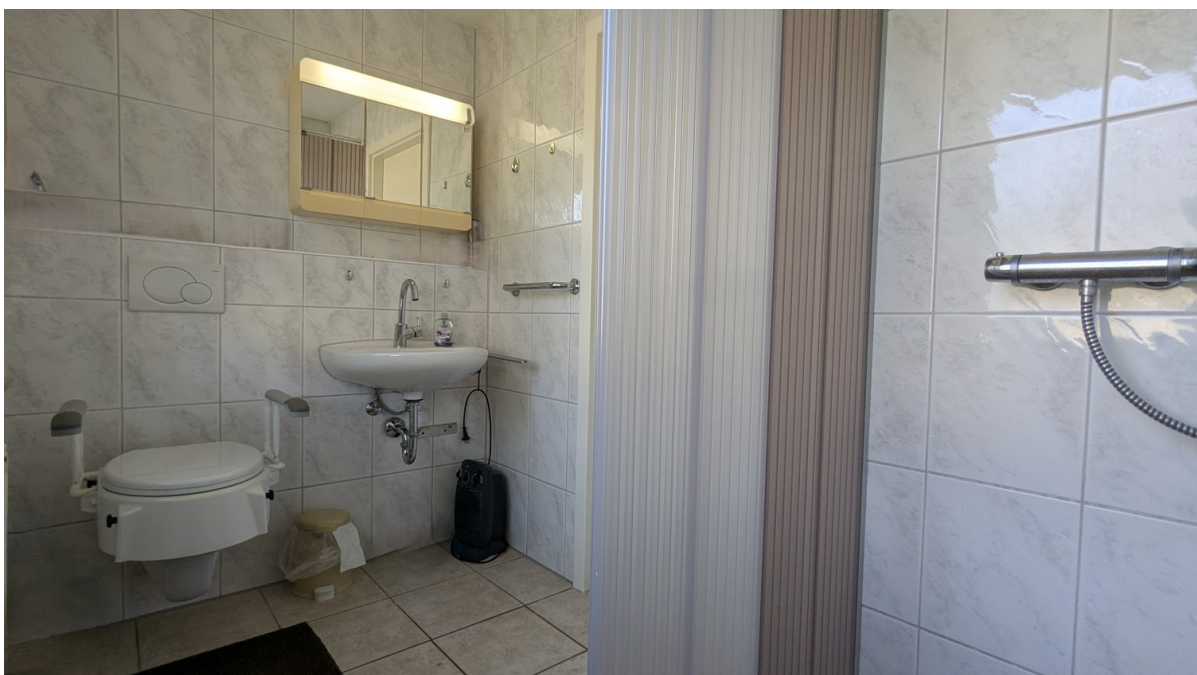
Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



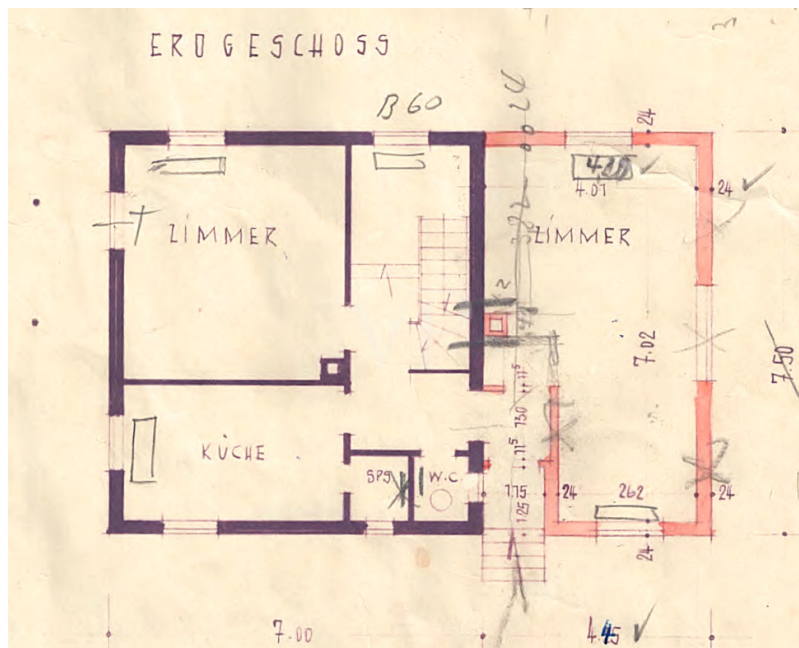
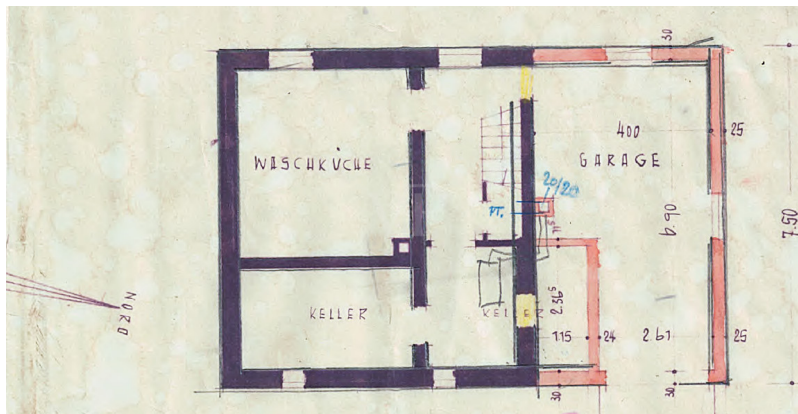
Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

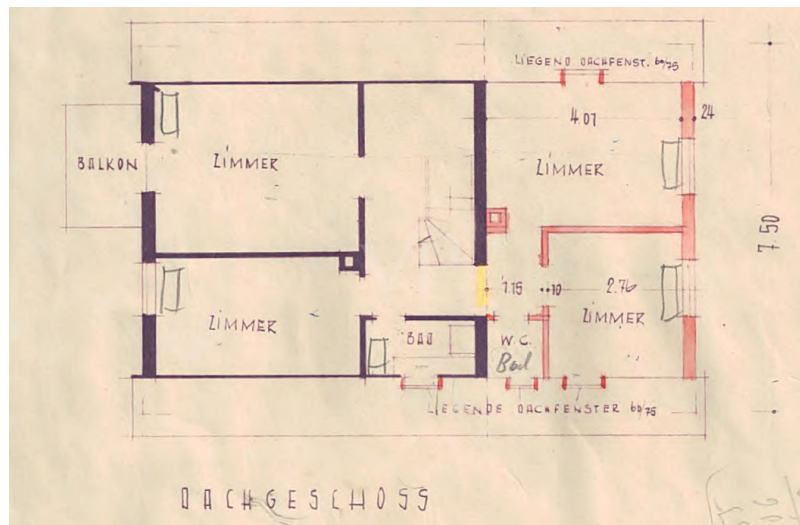
## Die Immobilie



Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Grundrisse





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: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Funktionalität und einem ansprechenden Wohnambiente in einer attraktiven Wohnlage. Auf einer Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sich perfekt für Familien eignet. Das großzügige Grundstück von ca. 552 m<sup>2</sup> bietet Ihnen zudem ausreichend Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten im eigenen Garten. Das Erdgeschoss besticht durch ein helles und freundliches Wohnzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien genießen, unabhängig von der Wetterlage. Die angrenzende Küche ist praktisch gestaltet und verfügt über eine Speisekammer, die für zusätzlichen Stauraum sorgt. Ein separates Gäste-WC und ein Schlafzimmer oder Gästezimmer mit eigenem Badezimmer runden das Angebot auf dieser Etage ab und bieten Flexibilität für Besucher oder Familienmitglieder. Im Dachgeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer, die viel Platz zum Spielen und Lernen bieten. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine Größe und die Möglichkeit, einen begehbaren Kleiderschrank zu integrieren – ein Traum für Modebegeisterte! Der Spitzboden bietet zusätzliche Ausbaureserven und kann nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestaltet werden, sei es als weiteres Schlafzimmer, Hobbyraum oder Atelier. Im Untergeschoss steht Ihnen ein praktischer Lagerraum zur Verfügung, der ausreichend Stauraum für Haushaltsgegenstände, Werkzeuge oder Sportausrüstung bietet. Die Garage ist ebenfalls vielseitig nutzbar und kann bei Bedarf als Werkstatt eingerichtet werden. Der Garten ist schön angelegt und pflegeleicht, sodass Sie Ihre Zeit im Freien unbeschwert genießen können. Ob gemütliche Grillabende auf der Terrasse, entspannte Stunden im Grünen oder Spielmöglichkeiten für Kinder – dieser Garten lässt keine Wünsche offen. Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und bequem zu erreichen. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Dieses Einfamilienhaus ist die perfekte Wahl für Familien, die ein gemütliches Zuhause in einer attraktiven Lage suchen. Mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem großzügigen Garten bietet es Lebensqualität und Freiraum für die ganze Familie. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 552 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Attraktive Wohnlage
- Küche mit Speisekammer
- Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse
- Schlafzimmer bzw. Gästezimmer im Erdgeschoss mit eigenem Badezimmer
- Gäste WC
- Zwei Kinderzimmer im Dachgeschoss
- Schlafzimmer mit der Möglichkeit für eine begehbaren Kleiderschrank
- Ausbaureserve im Spitzboden
- Garage auch als Werkstatt geeignet
- Lagerraum im Untergeschoss
- Schöner und pflegeleichter Garten

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame persönliche Besichtigung.

Ihr VON POLL Immobilienteam

Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Alles zum Standort

Schwäbisch Hall / Hessental ist ein lebendiger und aufstrebender Stadtteil von Schwäbisch Hall, einer charmanten und historisch bedeutsamen Stadt im Nordosten Baden-Württembergs. Schwäbisch Hall liegt malerisch eingebettet im Hohenloher Land und bietet eine harmonische Mischung aus Geschichte, Kultur und moderner Lebensqualität. Geografische Lage: Hessental liegt östlich des Stadtzentrums von Schwäbisch Hall und ist gut in das städtische Leben integriert. Die Region ist von der reizvollen Hügellandschaft des Hohenloher Landes umgeben, was Hessental zu einem attraktiven Wohnort für Menschen macht, die sowohl die Nähe zur Natur als auch die Vorzüge des Stadtlebens genießen möchten. Verkehrsanbindung: Hessental ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die B19 und B14 bieten schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Crailsheim und Heilbronn. Der Bahnhof Schwäbisch Hall-Hessental ist ein wichtiger regionaler Verkehrsknotenpunkt und bietet direkte Zugverbindungen nach Stuttgart, Nürnberg und Würzburg. Zudem ist die Autobahn A6 in wenigen Minuten erreichbar, was eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellt. Infrastruktur: Hessental verfügt über eine solide Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten und Fachgeschäften. Auch Banken, Apotheken und medizinische Versorgungszentren sind in der Nähe vorhanden. Für Familien bietet der Stadtteil verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die bequem zu erreichen sind. Auch das nahegelegene Stadtzentrum von Schwäbisch Hall ist nur wenige Minuten entfernt und bietet weitere Shoppingmöglichkeiten, Kulturangebote und Restaurants. Kultur und Freizeit: Schwäbisch Hall ist bekannt für seine lebendige Kulturszene. Die Freilichtspiele auf der großen Treppe vor der St. Michael Kirche sowie das Hällisch-Fränkische Museum sind nur einige der kulturellen Highlights, die jährlich viele Besucher anziehen. Hessental selbst bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Fitnessstudios und Wanderwege in der nahegelegenen Natur. Auch der beliebte Kocher-Jagst-Radweg verläuft in der Nähe und bietet Radfahrern und Wanderern eine schöne Strecke durch die Landschaft. Wirtschaft: Die Region um Schwäbisch Hall ist wirtschaftlich stark und beherbergt eine Vielzahl von mittelständischen Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Automobilzulieferung und Dienstleistungen. Hessental profitiert von der wirtschaftlichen Stabilität der Region und bietet gleichzeitig einen ruhigen und angenehmen Lebensraum. Zusammenfassung: Schwäbisch Hall / Hessental ist ein attraktiver und gut angebundener Stadtteil, der sich durch eine hervorragende Lebensqualität auszeichnet. Die Mischung aus städtischer Infrastruktur, kulturellem Reichtum und naturnaher Umgebung macht Hessental zu einem idealen Wohnort für Menschen jeden Alters. Dank der exzellenten

Verkehrsanbindung und der Nähe zum historischen Zentrum von Schwäbisch Hall bietet Hessental sowohl Pendlern als auch Familien einen perfekten Lebensmittelpunkt.

Objektnummer: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 180.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24256205 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## 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)