

Schwäbisch Hall

Modernisiertes Reihenendhaus in gefragter Lage mit schönem Garten

Objektnummer: 24256216

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 325 m²

Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

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

Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Auf einen Blick

Objektnummer	24256216
Wohnfläche	ca. 136 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	115.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie



Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie



Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie



Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie



Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie



Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie



Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

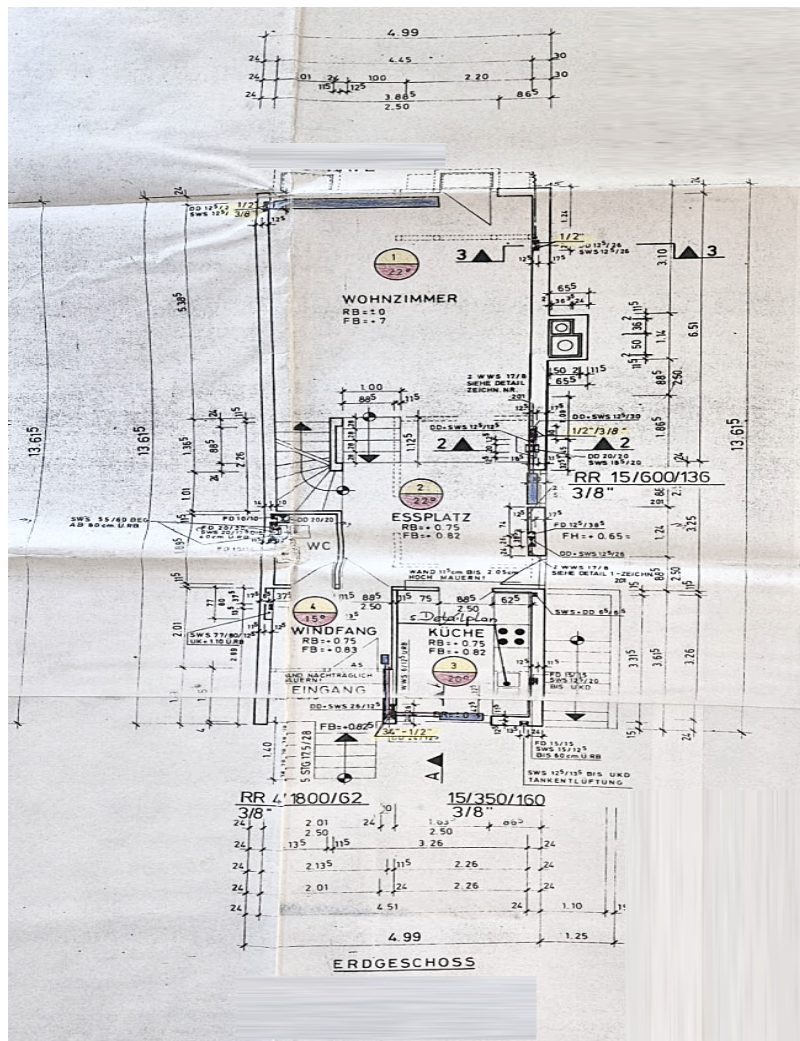
Die Immobilie

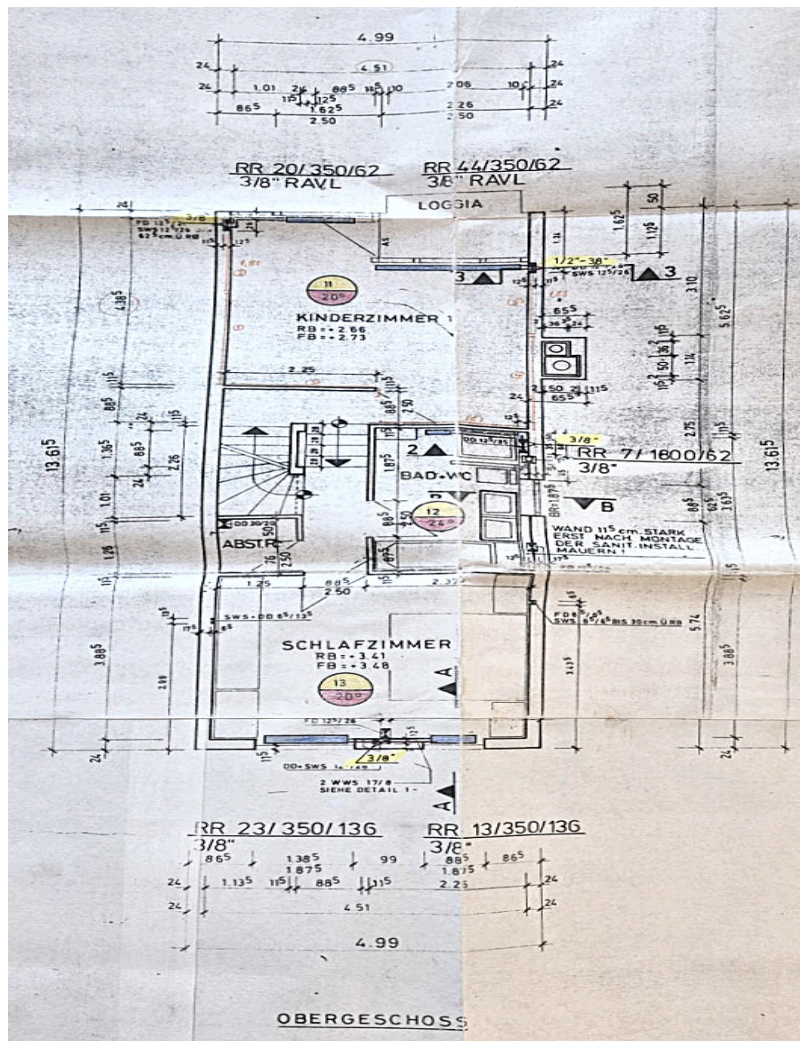


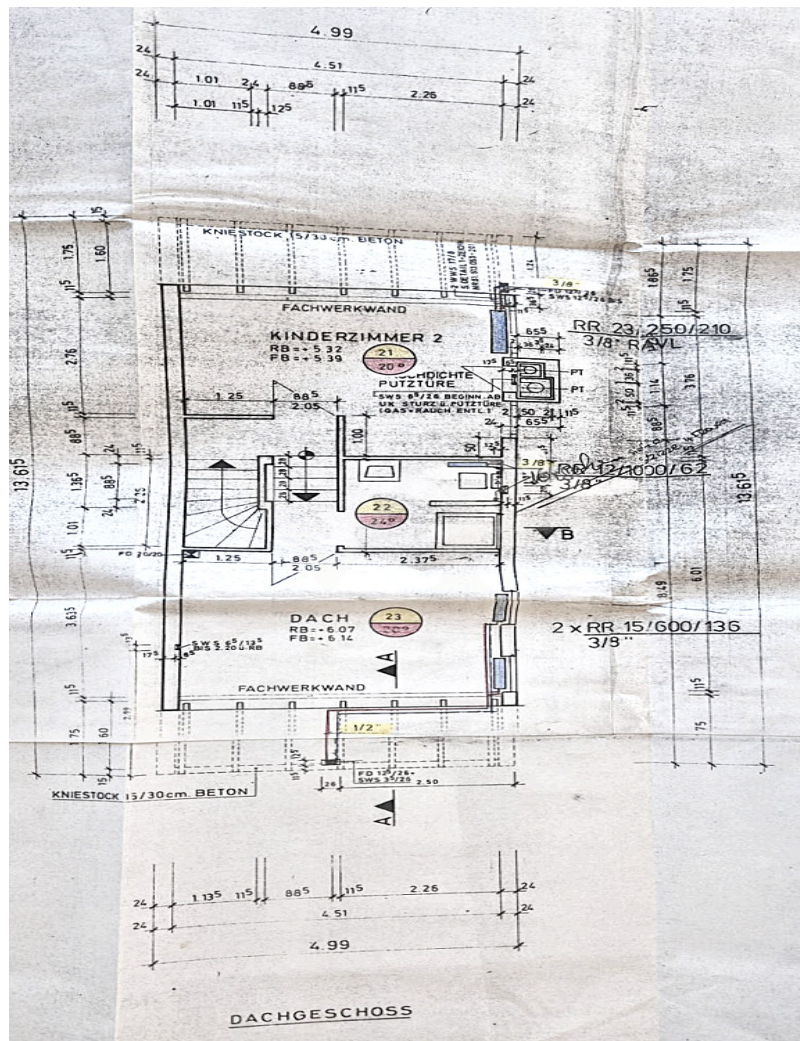
Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

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: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1978 bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 136 m² und befindet sich auf einem ca. 350 m² großen Grundstück. Mit einem durchdachten Raumkonzept, das sich über vier Stockwerke erstreckt, eignet sich das Haus ideal für Familien und punktet durch kontinuierliche Modernisierungen. Das Erdgeschoss besticht durch einen offenen Wohn- und Essbereich, der direktem Zugang zur Terrasse bietet. Die Wohnzimmergestaltung ist großzügig und mit einem Kamin ausgestattet, der für gemütliche Abende sorgt. Die Einbauküche wurde 2017 modernisiert und fügt sich harmonisch in das Raumbild ein. Zudem befindet sich auf dieser Ebene ein praktisches, separates WC. Im Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, das sowohl Ruhe als auch Privatsphäre bietet. Zudem steht ein weiteres geräumiges Kinderzimmer zur Verfügung. Für Komfort sorgt ein modernes Badezimmer, das zentral gelegen ist. Ein kleiner Abstellraum bietet zusätzlich praktische Staufläche für Utensilien des Haushaltsbedarfs. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss bietet einen flexiblen Wohnraum. Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Büro, das sich auch als Arbeitsbereich eignet. Ein zusätzliches Badezimmer in dieser Etage unterstützt den Komfort. Die clever integrierten Stauräume unter den Dachschrägen bieten ausreichend Platz für Aufbewahrung. Der Keller der Immobilie sorgt mit großzügigen Nutz- und Stauflächen für zusätzlichen Raum, ideal für Heimwerker und Hobbyisten. Der direkte Zugang von der Einzelgarage zum Keller erhöht die Praktikabilität des Hauses. Der Gartenanteil mit einem kleinen Teich bietet zusätzlichen Erholungsraum im Außenbereich und lädt zum Verweilen ein. Je ein Balkon und eine Terrasse bieten in den Sommermonaten ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen. Zusätzliche Merkmale: Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die durch eine Solarthermie-Anlage unterstützt wird. Weitere Modernisierungen umfassen ein elektrisches Garagentor (2021), den Terrassenbereich mit Markise (2018), die Heizungsanlage (2016), sowie die Dacherneuerung (2014). Die Kunststofffenster wurden im Jahr 1999 erneuert, sodass die Immobilie energetisch auf einem guten Stand ist. Diese Immobilie verbindet Komfort und Funktionalität in einer gefragten Lage. Die laufenden Modernisierungen und die gepflegte Ausstattung machen dieses Reihenendhaus zu einer attraktiven Wahl für Käufer, die ein sofort bezugsfertiges Heim suchen. Weiteres Bildmaterial erhalten Sie gerne nach einer persönlichen Rücksprache. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen das VON POLL Immobilienteam jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Reihenendhaus
- Ca. 136 m² Wohnfläche
- Ca. 325 m² Grundstücksfläche
- Gefragte Wohnlage
- Offen gestalteter Essbereich mit Terrassenzugang
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Schlafzi, Büro und Bad
- Laufend modernisiert (siehe Auflistung)
- Solarthermie
- Separates WC im EG
- Zwei Bäder im OG & DG
- Gepflegter Gesamtzustand
- Geräumiger Keller
- Einzelgarage mit Kellerzugang
- Schöner Gartenanteil mit Teich

Modernisierungen:

- 2021 Elektrisches Garagentor
- 2018 Terrassenbereich mit Markise
- 2017 Küche
- 2016 Heizung
- 2014 Dach
- 2013 Solarthermie
- 1999 Kunststofffenster

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam

Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Hagenbacher Ring. Im weiteren Verlauf befindet sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehäuser, Apotheken, Banken sowie alle Vorzüge des Stadtzentrums von Schwäbisch Hall. Schwäbisch Hall ist bekannt für seine lebendige Kulturszene. Die Freilichtspiele auf der großen Treppe vor der St. Michael Kirche, das Hällisch-Fränkische Museum sowie das Würth-Museum sind nur einige der kulturellen Highlights, die jährlich viele Besucher anlocken. Die Region um Schwäbisch Hall ist wirtschaftlich stark und beherbergt eine Vielzahl von mittelständischen Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Automobilzulieferung und Dienstleistungen. Schwäbisch Hall ist eine sehr charmante Kreisstadt und verbindet Kultur, Moderne mit Haller Bodenständigkeit. Die zauberhafte Altstadt am Kocher mit knapp 80 Brücken lädt mit ihren zahlreichen Geschäften und vielfältiger Gastronomie zum Verweilen ein. Schwäbisch Hall liegt im fränkischen Teil von Baden-Württemberg mit guter Verkehrsanbindung in den Süden Deutschlands. Schnell sind die Metroregionen in Nürnberg, Stuttgart oder dem Rhein Neckar Gebiet erreicht.

Objektnummer: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 115.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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: 24256216 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com