

Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

# Charmantes Einfamilienhaus im Grünen mit großem Grundstück und Gestaltungspotenzial!

Objektnummer: 24256221



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

KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.221 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

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

Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24256221
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	108.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.01.2035	Baujahr laut Energieausweis	1978
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie



Unverbindliche virtuelle Projektion von IACrea





Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

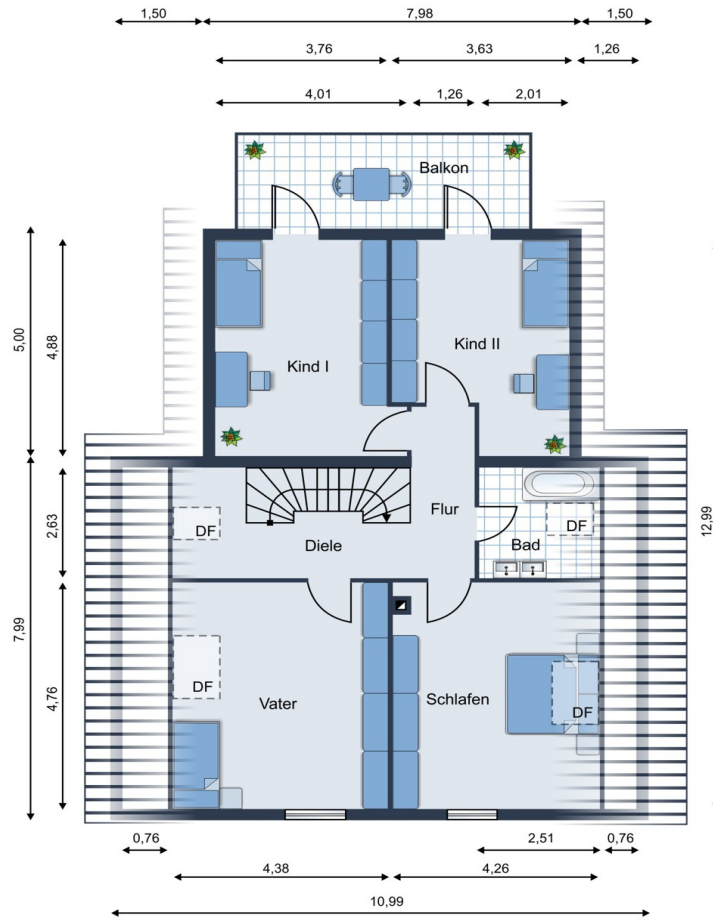
## Die Immobilie



Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

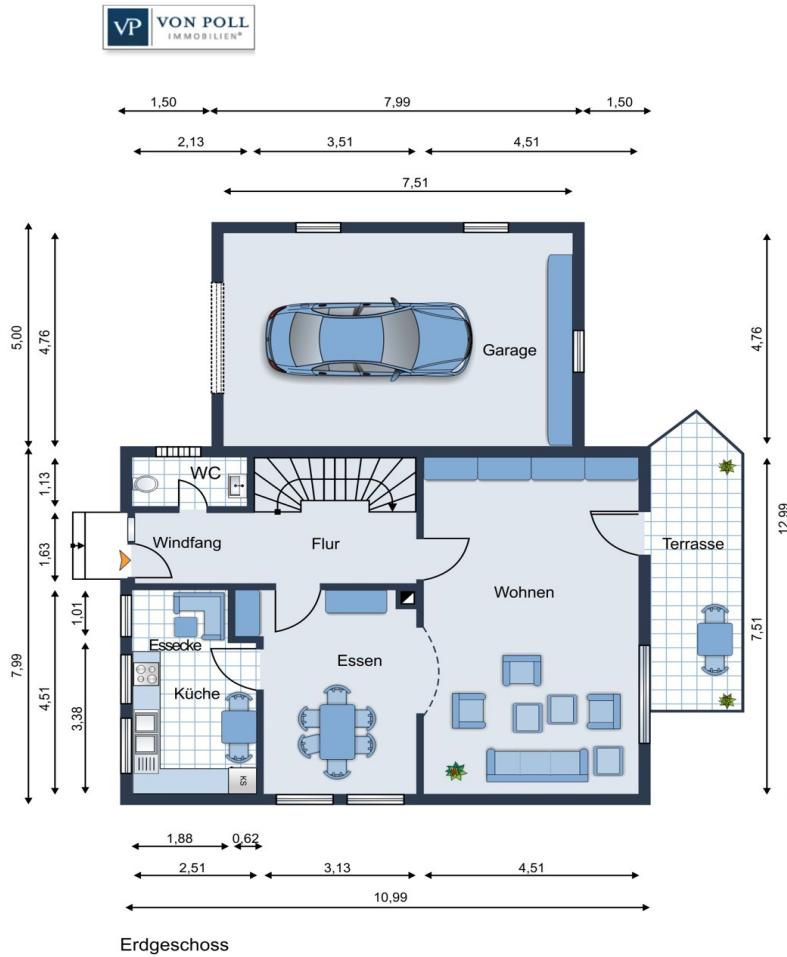
## Grundrisse





Dachgeschoss





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: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das sich mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 160 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Grundstücksfläche von ca. 2221 m<sup>2</sup> präsentiert. Errichtet im Jahr 1978, befindet sich dieses ansprechende Objekt in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Neben der privaten Wohnnutzung ist aufgrund der Lage in einem Mischgebiet auch eine gewerbliche Nutzung denkbar. Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer und ein großes, helles Wohnzimmer, das durch seine einladende Fensterfront reichlich Tageslicht erhält, sowie ein angrenzendes Esszimmer. Diese lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die nach Westen ausgerichtet ist. Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet und bietet einen schönen Blick in den weitläufigen Garten, der genügend Platz für die Tierhaltung bietet. Durch die Teilung der vorhandenen Grundstücksfläche in Bau-, und Gartenland sind auch keine Sorgen betreffend der Grundsteuerzahlung nötig. Das Wohnhaus verfügt über eine neue, effiziente Ölzentralheizung, die Komfort und Wärme im gesamten Gebäude gewährleistet. Ein gut durchdachter Grundriss bietet reichlich Platz für die ganze Familie und macht das Haus zu einem idealen Zuhause für alle, die Raum und Funktionalität schätzen. Das Badezimmer ist in einem gepflegten Zustand, könnte jedoch von einer Modernisierung profitieren, um aktuellen Standards zu entsprechen. Besondere Ausstattungsmerkmale umfassen eine große Garage mit Grube für Schrauber, sowie vier weitere Freiplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Ein weitere Pluspunkte sind der große Geräteschuppen, das Gewächs,- und Gartenhaus im Außenbereich, welche für zusätzlichen Stauraum sorgen. Die gesamte Liegenschaft, bis auf die Garage, ist unterkellert, was weitere Möglichkeiten zur Lagerung und Nutzung bietet. Einige Modernisierungen wurden bereits durchgeführt wie z.B. Fenster, Heizung und Fassadenanstrich, weitere Punkte, wie z.B. Böden, Bäder oder Küche können durch Sie ganz nach Ihren Wünschen modernisiert werden. Eine perfekte Möglichkeit Ihre Individualität zu leben und ein Wohlfühlzuhause zu gestalten. Die Immobilie liegt in einer begehrten, ländlichen Umgebung nahe Schwäbisch Hall, die nicht nur Ruhe und Natur bietet, sondern auch eine schnelle Anbindung an die Stadt ermöglicht. Dies macht das Haus gleichermaßen für Familien attraktiv, die die Nähe zur Natur und die Infrastruktur einer Stadt schätzen. Wir laden Interessierte herzlich ein, sich im Rahmen einer Besichtigung selbst ein Bild von den umfangreichen Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 160m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 2221m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 6 Zimmer
- Wohnhaus unterkellert, Garage nicht
- Große Garage mit Grube, sowie 4 weitere Freiplätze
- Große Sonnenterrasse mit Blick in den Garten und schattenspendender Markise
- Großer Geräteschuppen, Garten,- und Gewächshaus im Außenbereich
- Großer, heller Wohn-, Essbereich mit großer Fensterfront für viel Helligkeit
- Gut durchdachter Grundriss - viel Platz für die ganze Familie
- Neuwertige Ölzentralheizung
- Diverse Modernisierungen bereits durchgeführt
- Gut erhaltene Substanz
- Mischgebiet - auch gewerbliche Unternehmungen umsetzbar
- Gesuchte Lage im Grünen und dennoch schnell in der Stadt

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses Wohntraums in gesuchter Lage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort, wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Alles zum Standort

Die ehemals eigenständige Gemeinde Gailenkirchen mit den Teilorten Gottwollshausen, Wackershofen, Sülz und Neuhofen wurde 1972 eingemeindet zu Schwäbisch Hall und zählt heute rund 2.400 Einwohner. Gailenkirchen bietet Kindertageseinrichtungen und zwei Grundschulen, eine in Gailenkirchen direkt, eine in Gottwollshausen. Zwei genossenschaftliche Dorfläden sowie ein breites Vereinsangebot sorgen für ein aktives Dorfleben. Gesundheitlich besten vor Ort versorgt, finden Sie hier einen Physiotherapeut, sowie einen Allgemeinarzt. Der KFZ-Meisterbetrieb im Ort kümmert sich erstklassig um Ihre KFZ, aber auch Rasenmäher werden hier repariert. Das gute Wegenetz für eine vielfältige Freizeitgestaltung, die Nähe zur Natur und der Ruhe und dennoch in ca. acht Minuten in Schwäbisch Haller Zentrum, das alles zeichnet diese traumhafte Lage aus. Das Hohenloher Freilandmuseum in Wackershofen ist ein toller Familienausflug in der Region. Eine Busverbindung, welche alle 30 Minuten befahren wird und der Bahnhalt in Wackershofen gewährleisten den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die A6 erreichen Sie nach ca. fünf Minuten Fahrtzeit und sind somit bestens an den Fernverkehr angeschlossen. 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 Heilbronn, 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.

Objektnummer: 24256221 - 74523 Schwäbisch Hall / Gailenkirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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. 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: 24256221 - 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)