

Schwäbisch Hall

# Familienraum im modernisierten Reihenendhaus: Großzügig und energieeffizient

Property ID: 25256225



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 251 m<sup>2</sup>

Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## At a glance

Property ID	25256225
Living Space	ca. 114,01 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	87.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.11.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property





Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



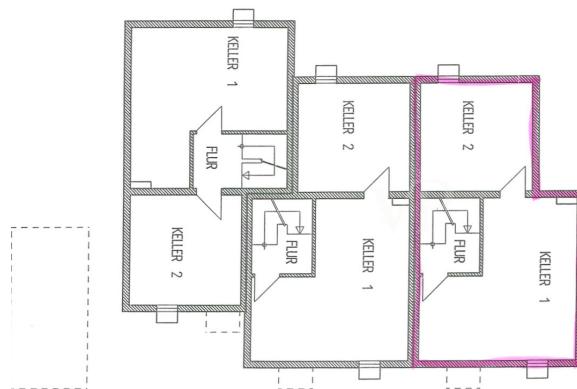
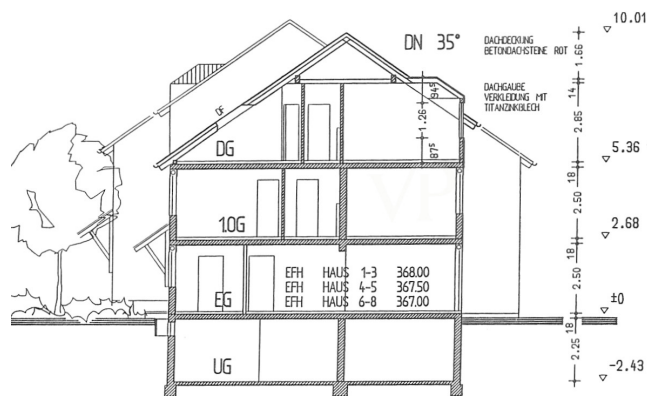
Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

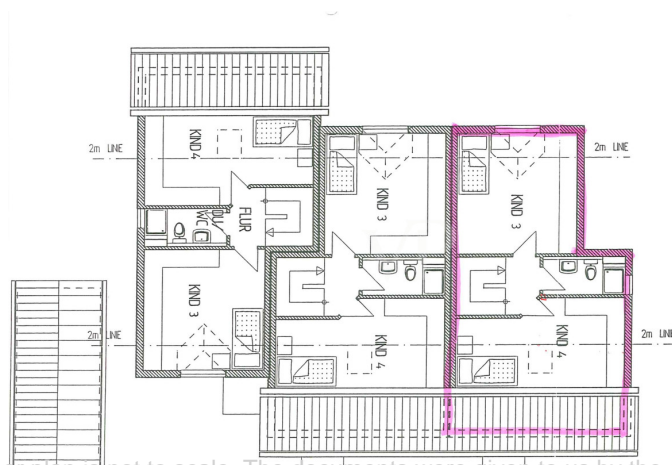
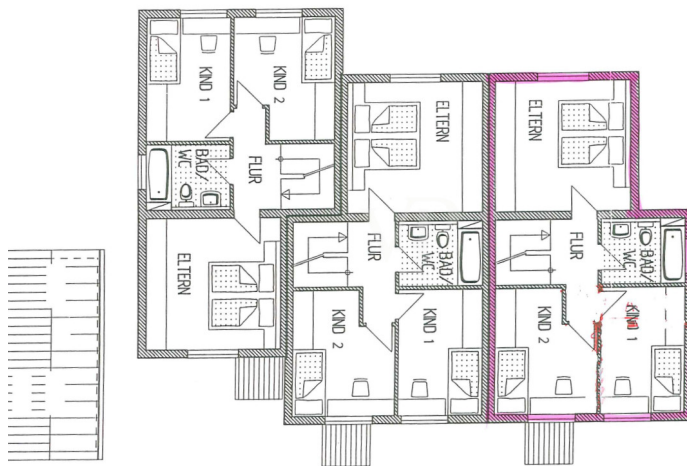
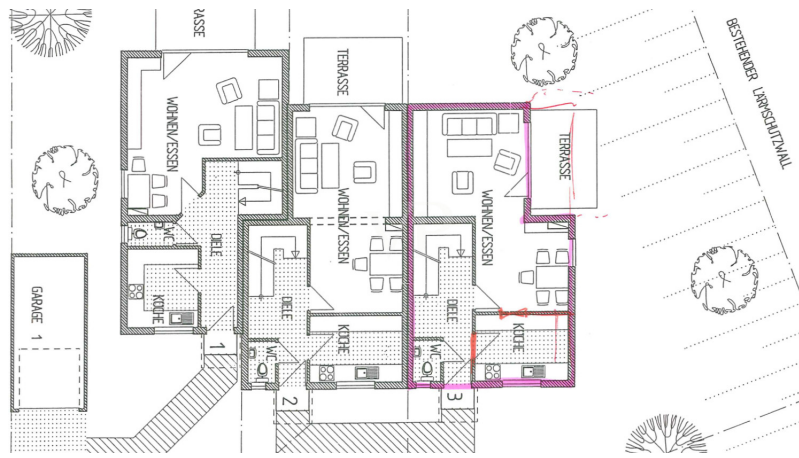
## The property



Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

# Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## A first impression

Am Rande der traditionsreichen Stadt Schwäbisch Hall befindet sich dieses gepflegte Reihenendhaus in ruhiger Wohnlage am Ende einer Sackgasse. Das auf den ersten Blick recht unscheinbare Haus wurde im Jahr 1992 erbaut und mit Liebe und Sorgfalt instandgehalten, um Komfort und Energieeffizienz zu gewährleisten. Es entpuppt sich als wahres Raumwunder mit fünf Schlafzimmern auf insgesamt ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit ist es besonders für Familien mit Kindern geeignet. Außerdem bietet es die Möglichkeit eines zusätzlichen Arbeitszimmers. Der kleine, idyllische Garten lädt unter dem Schatten spendenden Kirschbaum zum Verweilen ein. Im Hof befindet sich die Garage und ein weiterer PKW-Stellplatz. Im Erdgeschoss betritt man das Haus über eine kleine Diele mit Gäste-WC und gelangt so in den offen und modern gestalteten Wohn-/Essbereich. Die Einbauküche ist mit Markengeräten bestückt, die jedem Koch oder jeder Köchin das Herz aufgehen lassen. Dazu gehört nicht nur die Mikrowelle mit Dampfgarfunktion, sondern auch der hochwertige Miele Kühlschrank und der Induktionsherd mit Kochfeldabzug sowie der PerfectClean Backofen von Miele. Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer befindet sich ein gemütlicher Kaminofen mit Backfach, der einen die Winterkälte vergessen lässt, wenn man sich am prasselnden Feuer wärmt. Im Obergeschoss gibt es neben dem Elternschlafzimmer zwei Kinderzimmer und ein Bad mit Badewanne. Im Dachgeschoss befindet sich neben einem weiteren Schlafzimmer mit Erker ein kleines Arbeitszimmer und ein Bad mit Dusche. Das Haus ist voll unterkellert, sodass genügend Lagerplatz vorhanden ist. Die Wohnflächen sind mit robusten, schadstofffreien Vinylböden ausgestattet. Sämtliche Türen und Fenster wurden renoviert. Dabei wurde das Erdgeschoss einbruchssicher verglast. Im Hof existiert ein angenehmes Nachbarschaftsverhältnis, das heutzutage nicht mehr selbstverständlich ist. Dennoch hat man durch die Lage des Hauses genügend Privatsphäre.



Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## Details of amenities

Zusammengefasst einige Details zur Immobilie in der Aufzählung:

- Ca. 251 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ruhiges Wohngebiet
- Offener Wohn-/Essbereich
- Kaminofen mit Backvorrichtung im Wohnzimmer
- Attraktive Raumaufteilung (fünf Schlafzimmer)
- Laufend modernisiert
- Fernwärme
- Hochwertige Einbauküche
- Großzügige Terrasse in Südausrichtung
- Garagen- & Frestellplatz

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

2024 Heizpumpe

2023 Gäste WC Erdgeschoss

2020 Außenanlagen

2020 Terrasse

2019 Kaminofen Wohnzimmer

2019 Einbauküche

2019 3-fach verglaste Kunststofffenster, einbruchsicheres Glas RC2 und Sicherheitsbeschläge mit Sicherheitsglas P4A

2019 Haustüre

2019 Innentüren

2019 wasserdichte, ökozertifizierte und robuste Vinylböden (Fa. "Haro") im gesamten Haus

2019 Heizkörperventile

Für weitere Auskünfte und Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## All about the location

Das angebotene Reihenhaus befindet sich im Südwesten von Schwäbisch Hall, genauer gesagt in Randlage des Teilorts Teurershof. Die historische Altstadt von Schwäbisch Hall ist sowohl mit dem Bus als auch mit dem Auto schnell erreichbar (9 Minuten mit dem Auto). Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe (300 Meter entfernt), was eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls praktisch: Über die K2576 Westumgehung erreicht man schnell die B19 und die A6. In der näheren Umgebung befindet sich das Gewerbegebiet Kerz, in dem es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten gibt, darunter Supermärkte, einen Biomarkt sowie Geschäfte für Heimwerkerbedarf, auch Bekleidungsgeschäfte und Drogeriemärkte findet man dort. Für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da Kindergärten und Schulen (z. B. die Breit-Eich-Grundschule) fußläufig erreichbar sind. Auch eine Waldorfschule ist in der Nähe. Um das Viertel findet man entlang des Schafbrunnenweges verschiedene Spielplätze. Freizeitmöglichkeiten: Der nahegelegene und zu Fuß erreichbare Schwäbisch-Fränkische Wald lädt zu Spaziergängen und Wanderungen ein und Radfahrer finden gut ausgebaute Strecken vor. Außerdem gibt es in der näheren Umgebung weitere zahlreiche Freizeitangebote: Das Breit-Eich-Stadion, ein Reiterhof und ein Basketballplatz sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Sportliche Betätigung wird durch den Fußballverein SSV ermöglicht. Kinder können sich im Kinderland Lollipop, Mega Jump oder Laser-Tag vergnügen. Im nahegelegenen Gasthaus findet man zudem ein gutbürgerliches Restaurant, wo man den Abend beim Billard und Dart ausklingen lassen kann.

Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 87.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)