

Crailsheim

# Top gepflegtes Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten

*Número de propiedad: 24256199*



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

**SUPERFICIE HABITABLE: ca. 219 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 639 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24256199
Superficie habitable	ca. 219 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.06.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas		



Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad





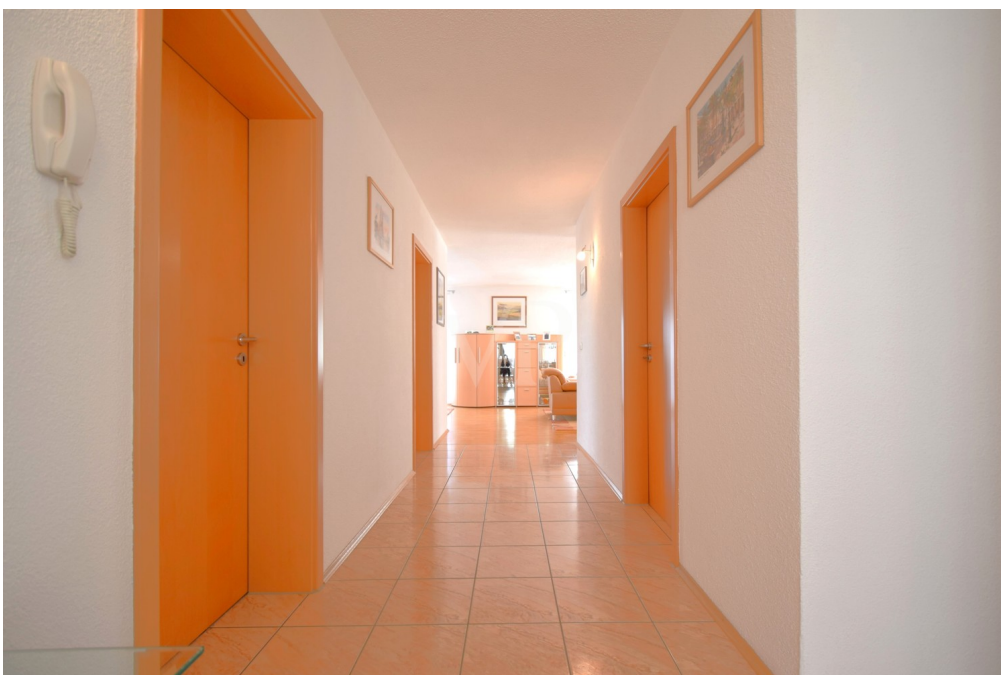
Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

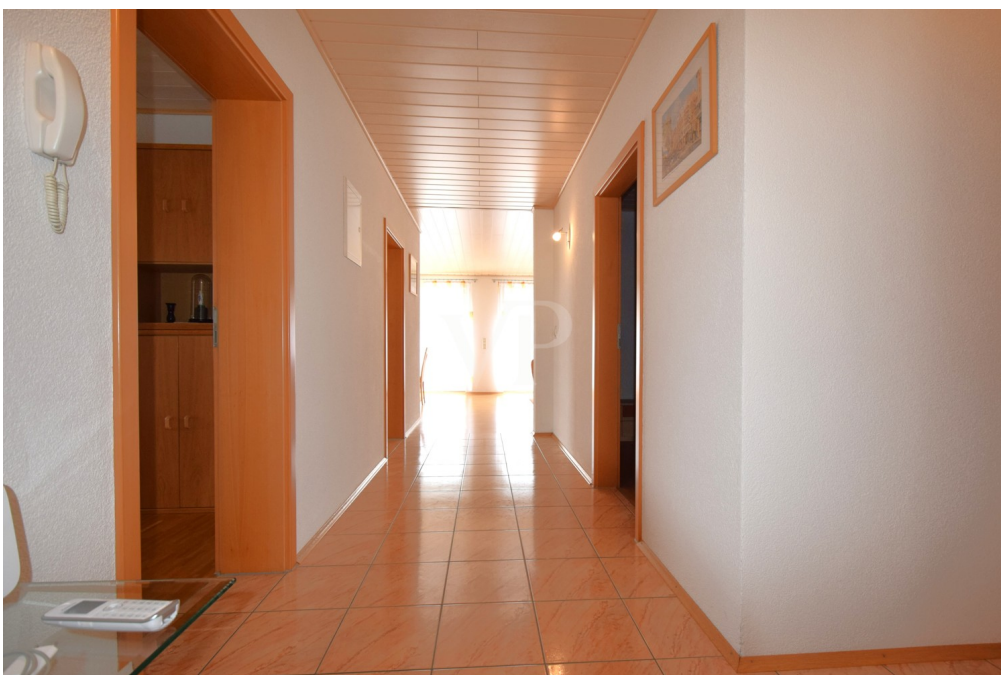
## La propiedad





Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad



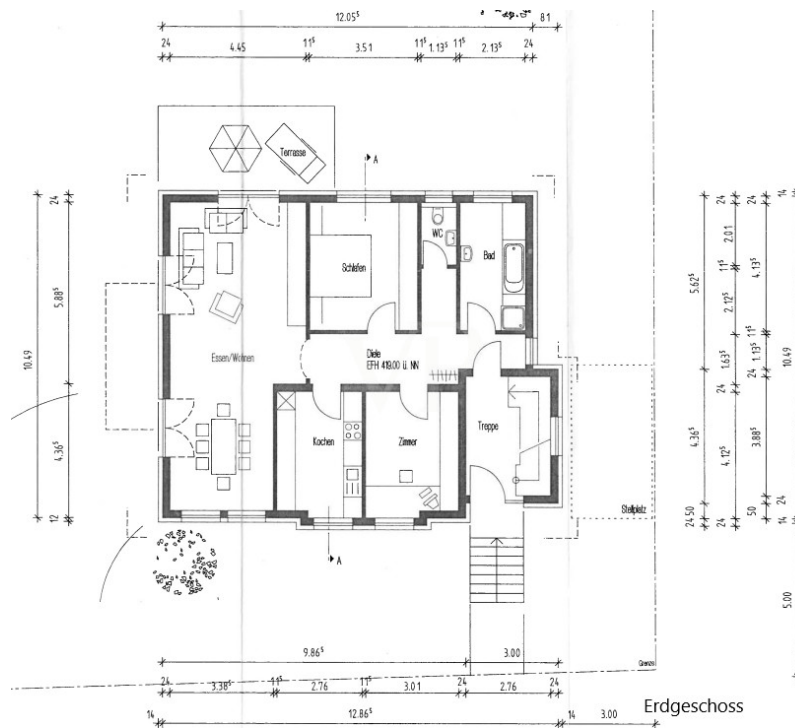
Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

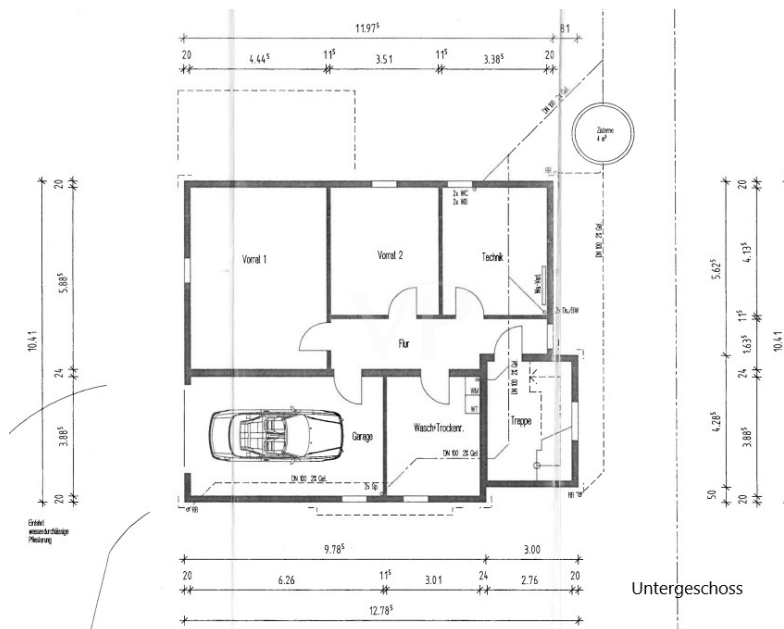
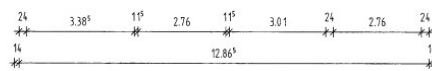
## Planos de planta







Dachgeschoss



Untergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Una primera impresión

Dieses großzügige Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten befindet sich in einer attraktiven Wohnlage und besticht mit einer tollen Ausstattung und dem sehr gepflegten Gesamtzustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 219 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 639 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde im Jahr 2004 fertiggestellt und verfügt über zwei separate Wohneinheiten, die jeweils über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, separates WC, Küche und einen offenen Wohn- Essbereich verfügen. Über das Treppenhaus erreichen Sie jede Etage des Hauses mit einem eigenen Zugang. Der Eingangsbereich, sowie das Treppenhaus sind mit Granitfliesen versehen, die für ein edles Erscheinungsbild im Eingang sorgen. Die Wohneinheit im Erdgeschoss bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, ein Schlaf- und Kinderzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer, ein separates WC, sowie einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Durch das Wohnzimmer gelangen Sie zur großzügigen Terrasse, die an Sommertagen zum Entspannen und Genießen einlädt. Grundrissgleich verfügt die Einheit im Dachgeschoss mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche ebenfalls über ein Schlaf- und Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Der geräumige Balkon bietet Ihnen hier ebenfalls eine tolle Möglichkeit zur freien Entfaltung im Außenbereich. Der beheizte Spitzboden, welcher über das Treppenhaus zu erreichen ist, bietet zudem zusätzlichen Stauraum für Ihre Utensilien. Die Immobilie wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Des Weiteren verfügen Sie im Untergeschoss über einen Kellerraum, einen großzügigen Hobbyraum, eine Waschküche, sowie den Technikraum. Eine Garage in Übergröße vollendet das Angebot auf dieser Etage. Besonders praktisch - Die Außenbewässerung, sowie die Toiletten werden komplett über die 5.000 Liter Zisterne versorgt. Der Garten ist liebevoll angelegt und gepflegt. Bezugsfrei ist diese tolle Immobilie ab Februar 2025. Das VON POLL Immobilien-Team steht Ihnen gerne für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung vor Ort zur Verfügung. Besichtigen Sie diese Immobilie und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Möglichkeiten, die es bietet.

Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 639 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 218 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung EG ca. 120 m<sup>2</sup>
- Wohnung DG ca. 98 m<sup>2</sup>
- Top gepflegte Immobilie
- Zwei separate Wohneinheiten
- Attraktive Wohnlage
- Garage (Übergröße) und Stellplatz
- Zisterne 5.000 Liter
- Außenbewässerung und Toiletten über Zisterne
- Gepflegter Garten
- Großzügige Terrasse
- Geräumiger Keller
- Verfügbar ab Feb. 2025

Dies sind nur einige Einzelheiten dieses sehr gepflegten Zweifamilienhauses.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.



Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Crailsheim im Wohngebiet "Sauerbrunnen". Die moderne Kreisstadt Crailsheim ist die drittgrößte Stadt der Region Heilbronn-Franken und entzückt mit einem schönen Stadtkern, welcher zum Staunen und Verweilen einlädt. Über die angrenzende Haller Straße gelangen Sie in fünf Minuten mit dem Auto (oder mit dem Bus) in die Innenstadt, dort befinden sich Schulen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Banken und eine Post. Oder Sie nutzen das Einkaufszentrum im Stadtteil Roßfeld, das ebenfalls in wenigen Minuten Fahrt zu erreichen ist. Das sind nur wenige Vorteile für ein angenehmes Wohnen in dieser Wohngegend. Crailsheim bietet zudem zahlreiche kulturelle Angebote in den Bereichen Musik, Literatur, Theater und bildende Künste. Das ehemalige Crailsheimer Spital beherbergt heute das städtische Museum. Weiterhin werden zahlreiche Veranstaltungen geboten, eines der Höhepunkte stellt das jährliche Kulturwochenende oder das „Fränkische Volksfest“ dar. Auch zahlreiche Freizeitangebote wie ein Besuch des Saunaparks "Parc Vital", der Minigolfanlage, einem großen Kino oder abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege sowie Bäder und Seen sind in und um Crailsheim geboten. Ideale Voraussetzungen für das Erreichen von umliegenden süddeutschen Metropolen bietet die Nähe zu Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt, welche über die umliegende Autobahn A6 zu erreichen sind. Crailsheim verfügt zudem über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Das zentral aber ruhig gelegene Wohnhaus befindet sich in bester Lage. Abgerundet wird die Vielseitigkeit dieser hervorragenden Lage von der in wenigen Minuten zu erreichenden Natur mit ihren vielen Wander- und Radwegen.

Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Número de propiedad: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Sala Suaba  
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)