

Schwäbisch Hall / Tübingen

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit PKW-Stellplatz in guter Ortslage

CODE DU BIEN: 25256224



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

PRIX D'ACHAT: 190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tüngental

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tüngental

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25256224
Surface habitable	ca. 108 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	190.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tübingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tübingtal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tübingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tübingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tübingental

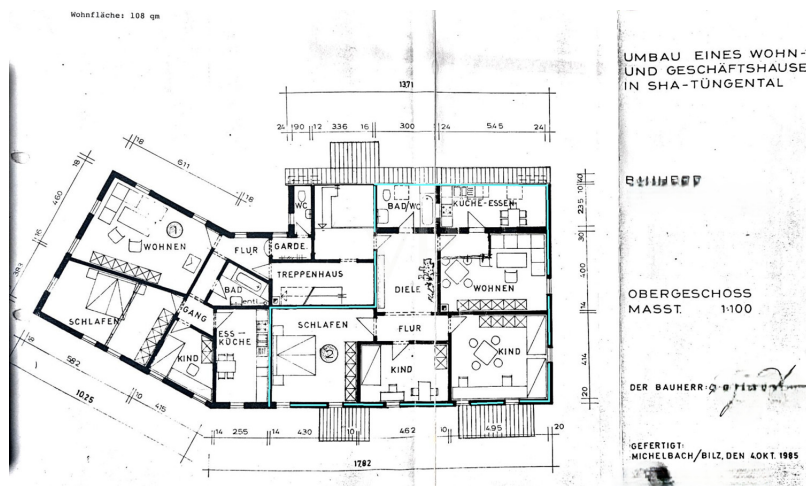
## La propriété





CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tübingtal

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tübingen**

## Une première impression

Die Eigentumswohnung befindet sich zentral gelegen in Tübingen, oberhalb einer Gaststätte. Über den Hintereingang des Hauses gelangen Sie über das Treppenhaus zur Wohnung. Diese Etagenwohnung bietet Ihnen auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot mit insgesamt vier Zimmern, die sich vielseitig nutzen lassen. Die Immobilie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und eine einfache Ausstattungsqualität, ideal für eine kleine Familie und Paare, die sich ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein offener Eingangs- und Wohnbereich, der durch seine großzügige Gestaltung eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Hier können Sie problemlos verschiedene Wohnensembles integrieren, sei es für den Wohnbereich oder eine gemütliche Leseecke. Zwei der insgesamt drei Schlafzimmer bieten ebenfalls ausreichend Platz, um neben großen Betten auch zusätzlichen Stauraum oder einen Arbeitsbereich einzurichten. Das dritte Zimmer kann flexibel als Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Das Badezimmer ist mit einer Wanne, einem WC und einem Doppelwaschtisch ausgestattet, wodurch die morgendliche Routine zum Kinderspiel wird. Dachfenster wurden zudem modernisiert, um eine zeitgemäße Optik und zusätzliche Helligkeit zu gewährleisten. Die geräumige Küche punktet mit einer vorhandenen Einbauküche, die bereits alle notwendigen Geräte und ausreichend Arbeitsfläche bietet. Hier haben Sie genügend Platz, um Ihre Kochleidenschaften voll auszuleben und gesellige Abende mit Familie und Freunden vorzubereiten. Der an die Küche angrenzende offene Essbereich ist ideal für gemeinsame Mahlzeiten und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Zu der Wohnung gehört ein PKW-Frestellplatz, was Ihnen den komfortablen Zugang zum eigenen Fahrzeug erleichtert. Die zentrale Gas-Heizungsanlage sorgt darüber hinaus für wohlige Wärme an kalten Tagen und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei. Diese Eigentumswohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und eignet sich optimal für Käufer, die sich ein funktionales und komfortables Zuhause wünschen. Dabei lässt die vorhandene Raumgestaltung Spielraum zur individuellen Anpassung entsprechend Ihrer persönlichen Vorlieben. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine persönliche Beratung zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tübingen

## Détails des commodités

Hier die Ausstattungsdetails in der Übersicht:

- Baujahr 1986
- 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Insgesamt vier Zimmer
- Zwei große Schlafzimmer
- Offener Eingangs- und Wohnbereich
- Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne, WC und Doppelwaschtisch
- Dachfenster modernisiert
- PKW Frestellplatz

Überzeugen Sie sich persönlich von dieser gemütlichen Eigentumswohnung bei einer Besichtigung vor Ort.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tübingen**

## Tout sur l'emplacement

Herzlich Willkommen in Schwäbisch Hall-Tübingen! In dem rund fünf Kilometer östlich von Schwäbisch Hall liegenden Teilort Tübingen mit seinen fünf Ortsteilen Altenhausen, Veinau, Ramsbach, Wolpertsdorf und Otterbach leben rd. 1.600 Menschen. Weiter befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte, sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in Schwäbisch Hall, welches in ca. 5-10 Minuten mit dem PKW erreichbar ist. In Tübingen selbst, befindet sich ein Einzelhandelsmarkt "ORTkauf 24/7" in dem Sie bequem Lebensmittel erwerben können. Ein Kindergarten steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, welcher in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar ist. 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 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.

CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tüngental

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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.

CODE DU BIEN: 25256224 - 74523 Schwäbisch Hall / Tüngental

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)