

Crailsheim / Westgartshausen

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial und angrenzendem Naturschutzgebiet

????????? ??????????: 24256194



www.von-poll.com

?????????: ca. 159 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 2.076 m²

??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ??? ??????

??????? ????????	24256194
??????????	ca. 159 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6
????????????? ??? ?????????	3
?????????	2
????? ????????????	1963
????? ????????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ???????

?????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
????????????????????? ??????	ca. 0 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ?????????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ??????????	142.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.04.2034	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	?????		

??????? ?????????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ????????



??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ????????



??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ????????



??????? ???????? : 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ????????



???????? ?????????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ?????????



??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ????????



??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ????????



???????? ?????????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ?????????



??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ????????



???????? ?????????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ?????????



??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ????????



??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ????????



???????? ?????????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

?? ?????????



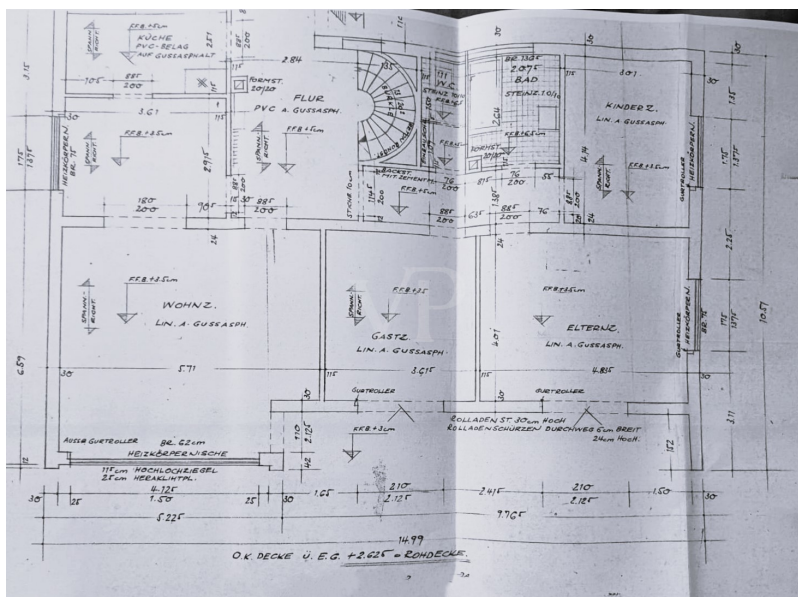
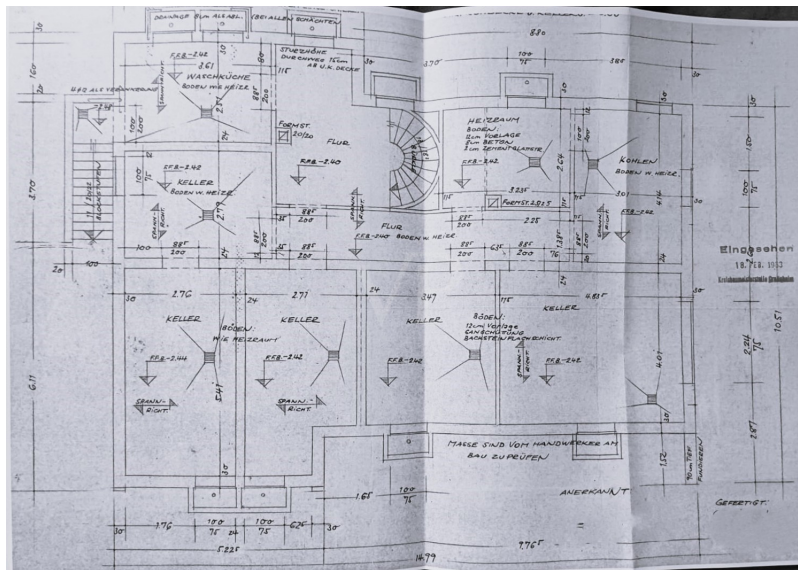
??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

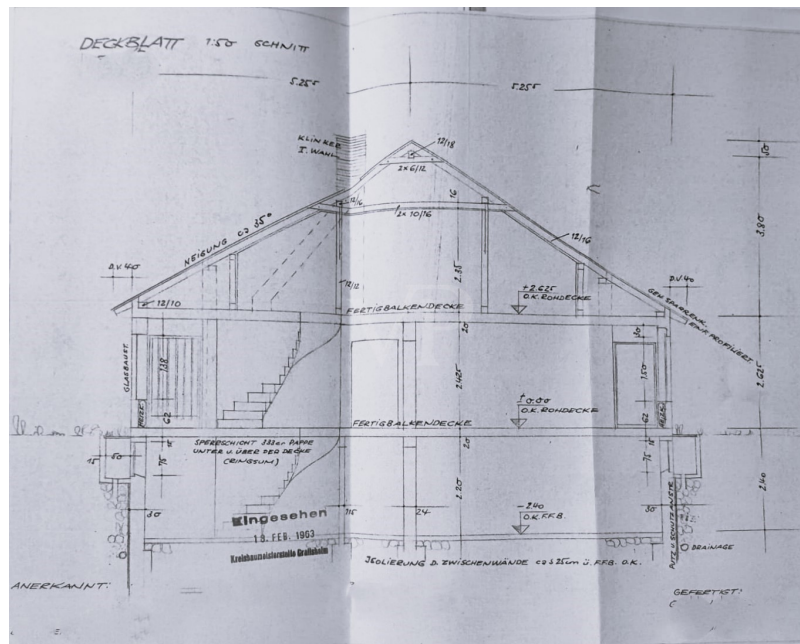
?? ????????



??????? ???????? : 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

??? ?????? ?????????

In bevorzugter Wohnlage am Rande des Naturschutzgebiets "Hammersbachtal" befindet sich dieses laufend modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.076 m² bietet die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 159 m² ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, sowie zwei Hobby- oder Büroräume im Untergeschoss. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und zum weitläufigen Garten. Zwei Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügen ebenfalls über Zugang zur Terrasse. Die Küche und der angrenzende Essbereich ist offengestaltet und sorgt somit für ein angenehmes und modernes Wohngefühl. Zudem befindet sich auf dieser Ebene ein kleines Badezimmer mit separatem WC. Das Anwesen ist vollständig unterkellert und bietet neben ausreichend Stellfläche, auch Potenzial zum weiteren Ausbau für z. B. einen Wellnessbereich / Sauna oder Hobbyraum. Ausreichend Tageslicht verschafft Ihnen hier ebenfalls eine wohnliche Atmosphäre. Neben einem Badezimmer, ausgestattet mit WC und Dusche, finden Sie drei weitere Kellerräume vor, welche als Stellfläche für z.B. Gartengeräte, Fahrräder oder aber Lebensmittel des täglichen Gebrauchs dienen können. Das Dachgeschoss des Hauses bietet weiteres Ausbaupotenzial zur Erweiterung des Wohnraumes oder einer separaten Wohnung. Leitungen sind hier zum Teil bereits vorhanden. Das Grundstück punktet mit einer attraktiven Gartenfläche, welche auf zwei Ebenen verteilt ist. Unterhalb der Gartenfläche, grenzt das Grundstück an ein Naturschutzgebiet / Biotop an. Perfekt für Naturfreunde. Weiter verfügen Sie über eine eingewachsene Pergola, sowie eine praktische Gartenhütte, welche auch prima als Hobby- oder Partyraum genutzt werden kann. Eine Einzelgarage mit elektrischem Tor und ausreichend Stellfläche, sowie zwei PKW-Stellplätze runden das Angebot ab. Die Immobilie wurde laufend modernisiert und ist als gepflegt einzustufen. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Nähe zur Natur aus und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als idealer Wohnort für Naturfreunde, die Wert auf ein großzügiges Grundstück, ein gepflegtes Zuhause und eine ruhige Wohnlage legen. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.

??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

??????????????? ??? ????????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 2.076 m² Grundstücksfläche
- Ca. 159 m² Wohnfläche
- Laufend modernisiert
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang
- Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- Zwei Bäder (EG & KG)
- Dachgeschoss ausbaubar
- Keller mit Hobbyraum
- Attraktive Gartenfläche mit Pergola überdacht
- Gartenhütte
- Einzelgarage mit weitere Stellfläche
- Zwei Stellplätze

Folgende Modernisierungen wurden an der Immobilie bereits durchgeführt:

- Fenster
- Fassade + Dämmung
- Dach + Dämmung
- Innenmodernisierungen (z.T. Decken / Wände)
- Außenanlagen / Garten

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses tollen Einfamilienhauses.

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

??? ??? ??? ??????????

Der Teilort "Westgartshausen" mit seinen 1.300 Einwohnern entzückt mit seiner naturnahen Lage. Angrenzend am Landschaftsschutzgebiet "Hammersbachtal" liegt die Immobilie in einer ruhigen Wohnlage. Die nächstgrößere Stadt Crailsheim bietet Ihnen viele Möglichkeiten und Vorteile des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Sportvereine. Die moderne Kreisstadt Crailsheim ist die drittgrößte Stadt der Region Heilbronn-Franken und entzückt mit einem schönen Stadtkern, welcher zum Staunen und Verweilen einlädt. 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.

??????? ???????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 142.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24256194 - 74564 Crailsheim / Westgartshausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19 Swabian Hall
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com