

Schwäbisch Hall

Ihr neues Zuhause – Gepflegtes Einfamilienhaus in TOP-Lage

????????? ??????????: 25256234



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.500 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.452 m²

??????? ?????????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ??? ??????

???????? ?????????	25256234
???????????	ca. 130 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	7
????????????? ???	3
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1951
????? ?????????????	1 x ??????

????? ?????????	1.500 EUR
???????????	200 EUR
????????	
??????	?????????????
	?????????????????
?????????	????????
??????????????	
????????	?????????, WC
	?????????????, ??????,
	??????

??????? ?????????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	159.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	21.01.2029	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ??????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1951

??????? ???????? : 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ????????



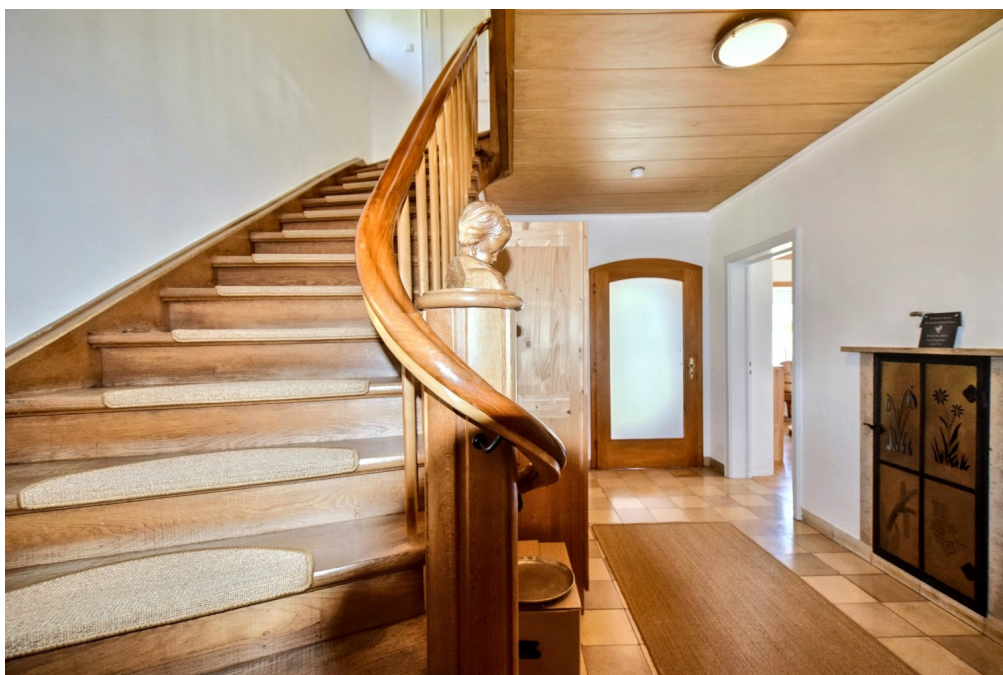
???????? ?????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ???????



???????? ?????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ???????



???????? ??: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ???????



???????? ??: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ???????



??????? ???????? : 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ????????



???????? ?????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ???????



??????? ???????? : 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ????????



???????? ?????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ???????



???????? ??: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ???????



???????? ?????????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

?? ????????



??????? ???????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

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

Ihr neues Zuhause – Gepflegtes Einfamilienhaus in TOP-Lage Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus mit Doppelgarage, welches im Jahr 1951 erbaut wurde und sich in einer der begehrtesten Wohnanlagen von Schwäbisch Hall befindet. Die großzügige Raumaufteilung, die helle und freundliche Atmosphäre sowie der liebevoll gestaltete Garten machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für Familien, Paare oder alle, die viel Platz und Wohnqualität schätzen. Die überdachte Eingangsveranda sorgt für einen geschützten Zugang zum Haus und verleiht dem Eingangsbereich einen eigenen Charakter. Erdgeschoss: Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger und einladender Eingangsbereich mit einer stilvollen Holzterapie mit geschwungenem Handlauf. Besonders charmant ist die geschnitzte Holzfigur am Treppenhpfosten. Der Boden ist mit großen, quadratischen Fliesen ausgelegt, die sich farblich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Der offene und helle Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gesellige Stunden und lädt durch seine großzügigen Fensterfronten zu einem Blick in den Garten ein. Das Erdgeschoss umfasst außerdem ein Lesezimmer sowie eine Bücherei, die auch als Büro genutzt werden kann. Zusätzlich gibt es eine Küche, die bei Bedarf abgelöst werden kann. Sie ist mit allen nötigen Geräten ausgestattet und verfügt über eine kleine Vorratskammer. Ein Gäste-WC ist auf dieser Etage ebenfalls vorhanden. Dachgeschoss: Zum Dachgeschoss führt die stilvolle Holzterapie Der Flur, der mit einem Holzboden versehen ist, schafft eine einladende Atmosphäre. Auf dieser Etage finden Sie ein Badezimmer, das mit zwei Waschbecken, einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist, sowie ein separates WC. Das große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und ist ebenfalls mit einem gemütlichen Holzboden gestaltet. Außerdem befinden sich hier ein Kinderzimmer, ein Gästezimmer und ein Hobbyraum. Untergeschoss: Das Untergeschoss ist großzügig gestaltet und bietet somit viel Stauraum. Hier befindet sich ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum, der ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden kann. Zusätzlich verfügt das Haus über eine geräumige Waschküche. Direkt angrenzend befinden sich ein praktisches Bügelzimmer, der Heizraum sowie ein Kellerraum. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Nutzfläche und Stauraum für individuelle Bedürfnisse. Das Haus verfügt über zwei Terrassen, die perfekt für gesellige Stunden im Freien geeignet sind. Die eine lädt zu einem gemütlichen Frühstück in der Morgensonne ein, während die andere mit einem Außenkamin überzeugt. Gleich daneben befindet sich im Garten eine Grillstelle – ideal für stimmungsvolle Abende im Kreis von Familie und Freunden. Umgeben von viel Grün bietet das Haus eine naturnahe Umgebung, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Nicht nur Menschen fühlen sich hier wohl – auch Tiere wie Eichhörnchen haben diesen Ort als ihr Zuhause gewählt und sorgen für eine lebendige

Naturkulisse. Für weitere Auskünfte und Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung. Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ?????????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

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

Zusammengefasste Details zu diesem Anwesen im Überblick:

- Baujahr 1951
- Grundstücksfläche ca. 1.452 m²
- Gesamte Wohnfläche ca. 130 m²
- Gasheizung, Baujahr ca. 2003
- Elektrik überarbeitet (3-adrig)
- Erdgeschoss 2-fach verglaste Holzfenster.
- Obergeschoss überwiegend 2-fach verglaste Kunststofffenster.
- Sehr großer Garten mit zwei Terrassen.
- Großzügige Wohn- und Nutzflächen.
- Gepflegter Gesamtzustand
- Küchenablöse 5.500 €
- Laufend modernisiert

??????? ?????????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

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

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Hagenbach von Schwäbisch Hall. Diese Wohngegend überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Lage ermöglicht sowohl für Familien als auch für Pendler eine hohe Lebensqualität, da die Innenstadt sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten schnell erreichbar sind. Umgeben von viel Grün bietet das Haus eine naturnahe Umgebung, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Nicht nur Menschen fühlen sich hier wohl – auch Tiere wie Eichhörnchen haben diesen Ort als ihr Zuhause gewählt und sorgen für eine lebendige Naturkulisse. Der Stadtteil bietet eine schnelle Anbindung an die Tullauer Straße, die direkt ins Stadtzentrum von Schwäbisch Hall führt. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine bequeme Verbindung zu den verschiedenen Stadtteilen sowie zum zentralen Stadtbereich. Für den täglichen Bedarf ist der Supermarkt „Nah und Gut“ in unmittelbarer Nähe bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus stehen weitere Einkaufsmöglichkeiten, wie Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte im direkten Umfeld zur Verfügung. Bildungseinrichtungen: In der Umgebung der Immobilie befinden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, die den Bedürfnissen von Familien gerecht werden. Die Grundschule Rollhof lässt sich fußläufig gut erreichen, während das Schulzentrum West, ebenfalls schnell zu erreichen, eine weiterführende Schulbildung ermöglicht. Eine Berufsschule befindet sich ebenfalls in der Nähe. Zudem sorgen nahegelegene Kindergärten für eine wohnortnahe Betreuung. Gesundheitsversorgung: Ärzte sowie Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung. Das Diakonie-Krankenhaus Schwäbisch Hall ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, insbesondere im Bereich des Sports. Im Hagenbach befinden sich Sportanlagen mit Fußballplätzen, Basketballfeldern, einer 400-Meter-Bahn und Weitsprungmöglichkeiten. Zahlreiche Sportvereine sind in der Region ansässig und bieten eine breite Auswahl an Aktivitäten für alle Altersgruppen und Interessen. Schwäbisch Hall liegt im Nordosten Baden-Württembergs und verbindet historischen Charme mit modernem Leben. Die Stadt ist besonders für ihre Altstadt mit beeindruckenden Fachwerkhäusern, die imposante St. Michael Kirche mit ihrer berühmten Freitreppe sowie die historische Salzsiedertradition bekannt. Als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region bietet Schwäbisch Hall eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Umgeben von idyllischer Natur mit zahlreichen Wander- und Radwegen, kombiniert die Stadt eine lebendige Kunst- und Kulturszene mit einer starken Wirtschaft und exzellenten Bildungsmöglichkeiten.

??????? ?????????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2029. Endenergiebedarf beträgt 159.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. 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.

???????? ??????????: 25256234 - 74523 Schwäbisch Hall

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

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

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