

Crailsheim

# Top gepflegtes Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten

VP azonosító: 24256199



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

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 219 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 639 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Áttekintés

VP azonosító	24256199	Vételár	595.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 219 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tető formája	Nyeregtető	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Szobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	4	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
FÜRDŐSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	2004		
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.06.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



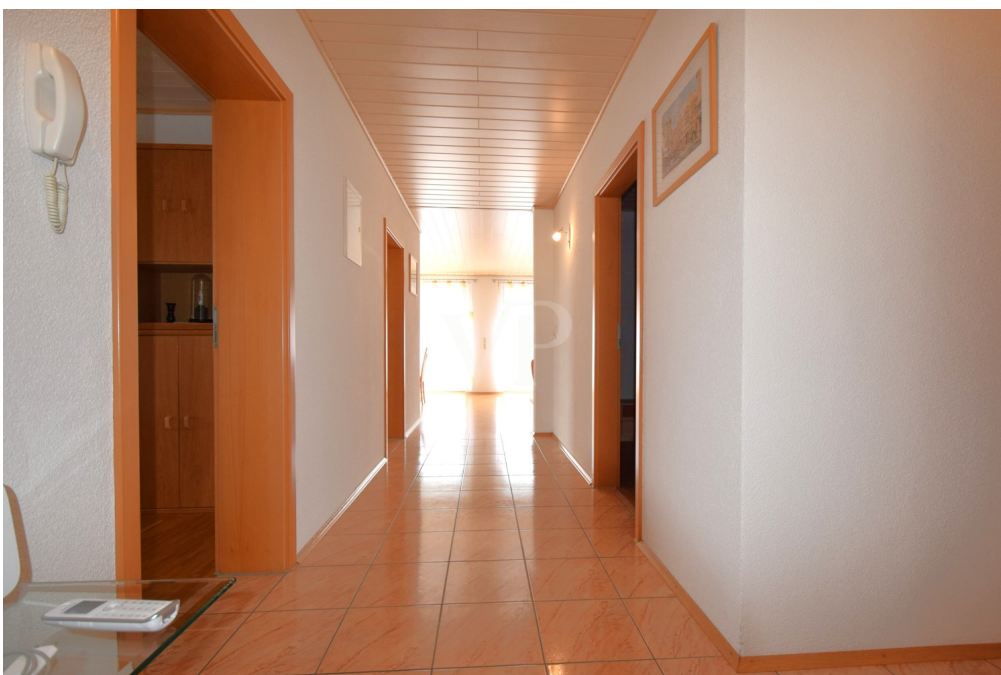
VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



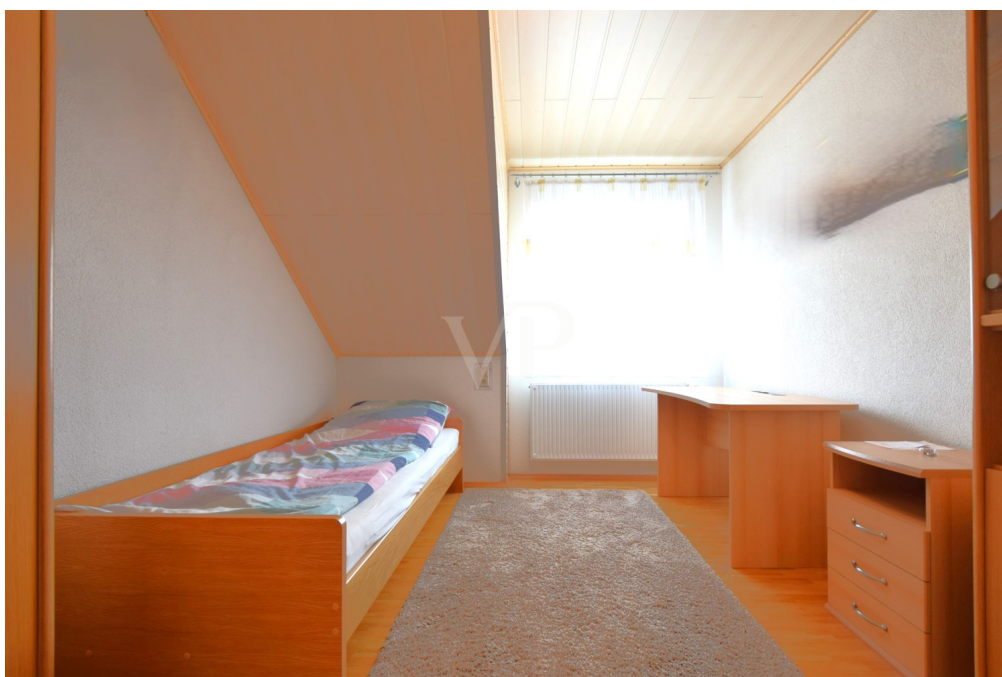
VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



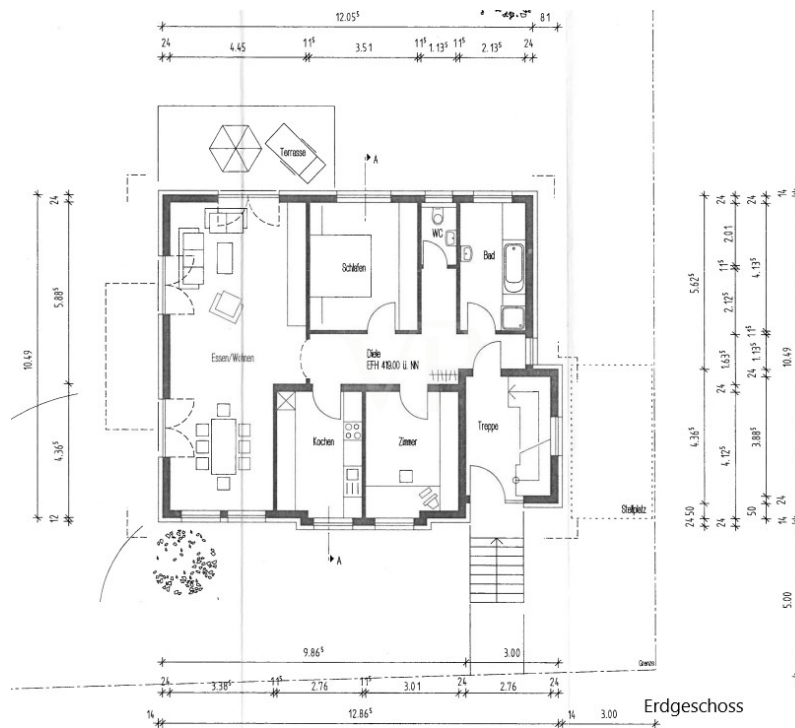
VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az ingatlan



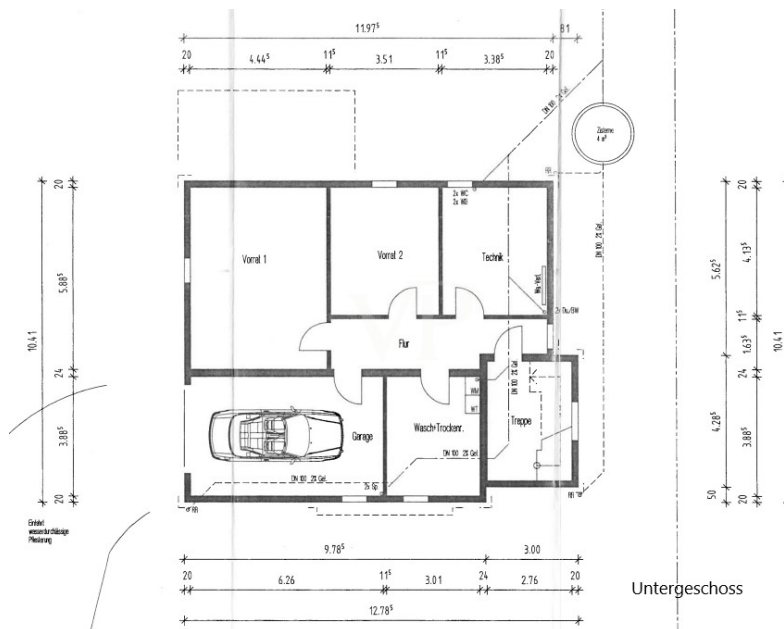
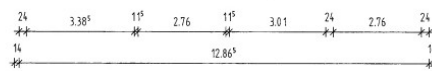
VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Alaprajzok





Dachgeschoss



Untergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim**

## Minden a helyszínr?!

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.



VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24256199 - 74564 Crailsheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Sváb csarnok  
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)