

Schwäbisch Hall

# Modernisiertes Reihenendhaus in gefragter Lage mit schönem Garten

VP azonosító: 24256216



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 325 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

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

VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Áttekintés

VP azonosító	24256216
Hasznos lakótér	ca. 136 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1978
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 41 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	115.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.10.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Az ingatlan





VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Az ingatlan



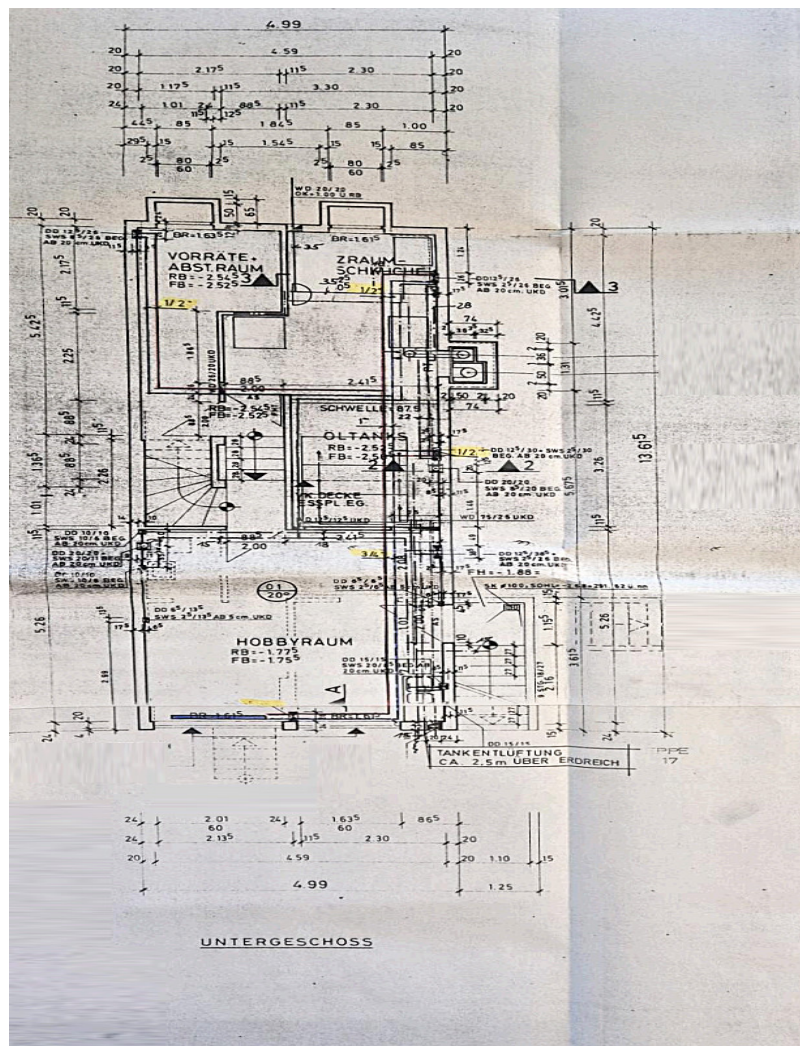
VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

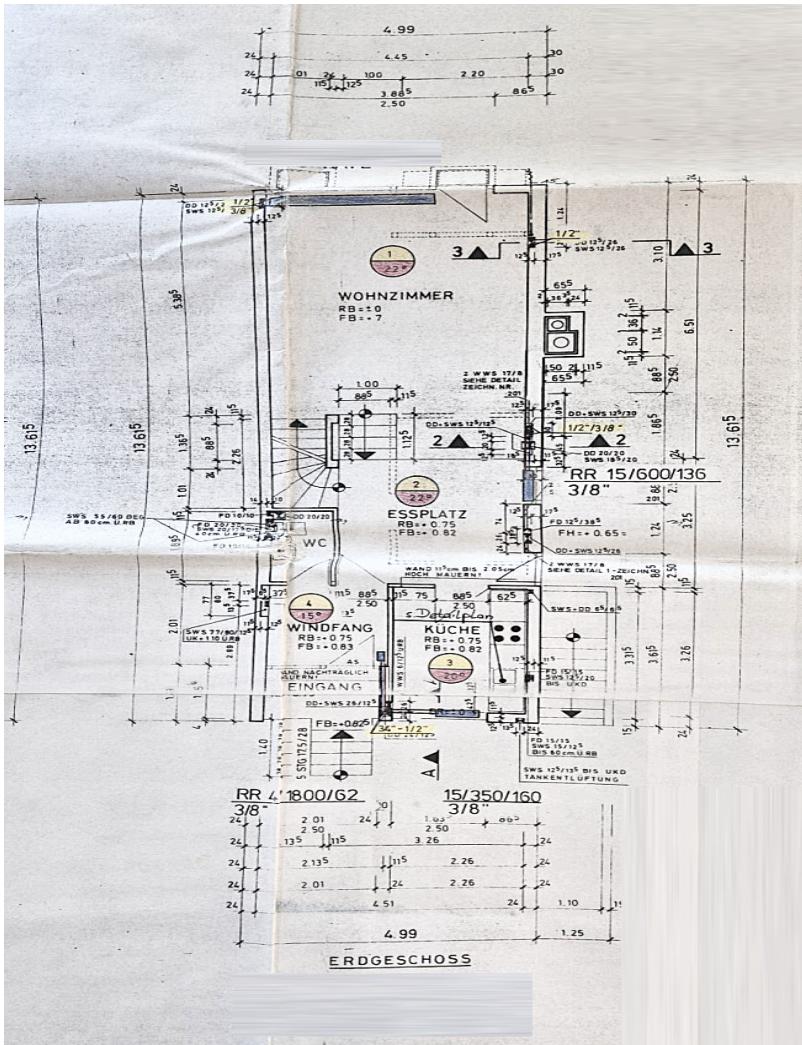
## Az ingatlan



VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Alaprajzok











VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Az els? benyomás

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1978 bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 136 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einem durchdachten Raumkonzept, das sich über vier Stockwerke erstreckt, eignet sich das Haus ideal für Familien und punktet durch kontinuierliche Modernisierungen. Das Erdgeschoss besticht durch einen offenen Wohn- und Essbereich, der direktem Zugang zur Terrasse bietet. Die Wohnzimmergestaltung ist großzügig und mit einem Kamin ausgestattet, der für gemütliche Abende sorgt. Die Einbauküche wurde 2017 modernisiert und fügt sich harmonisch in das Raumbild ein. Zudem befindet sich auf dieser Ebene ein praktisches, separates WC. Im Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, das sowohl Ruhe als auch Privatsphäre bietet. Zudem steht ein weiteres geräumiges Kinderzimmer zur Verfügung. Für Komfort sorgt ein modernes Badezimmer, das zentral gelegen ist. Ein kleiner Abstellraum bietet zusätzlich praktische Staufläche für Utensilien des Haushaltsbedarfs. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss bietet einen flexiblen Wohnraum. Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Büro, das sich auch als Arbeitsbereich eignet. Ein zusätzliches Badezimmer in dieser Etage unterstützt den Komfort. Die clever integrierten Stauräume unter den Dachschrägen bieten ausreichend Platz für Aufbewahrung. Der Keller der Immobilie sorgt mit großzügigen Nutz- und Stauflächen für zusätzlichen Raum, ideal für Heimwerker und Hobbyisten. Der direkte Zugang von der Einzelgarage zum Keller erhöht die Praktikabilität des Hauses. Der Gartenanteil mit einem kleinen Teich bietet zusätzlichen Erholungsraum im Außenbereich und lädt zum Verweilen ein. Je ein Balkon und eine Terrasse bieten in den Sommermonaten ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen. Zusätzliche Merkmale: Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die durch eine Solarthermie-Anlage unterstützt wird. Weitere Modernisierungen umfassen ein elektrisches Garagentor (2021), den Terrassenbereich mit Markise (2018), die Heizungsanlage (2016), sowie die Dacherneuerung (2014). Die Kunststofffenster wurden im Jahr 1999 erneuert, sodass die Immobilie energetisch auf einem guten Stand ist. Diese Immobilie verbindet Komfort und Funktionalität in einer gefragten Lage. Die laufenden Modernisierungen und die gepflegte Ausstattung machen dieses Reihenendhaus zu einer attraktiven Wahl für Käufer, die ein sofort bezugsfertiges Heim suchen. Weiteres Bildmaterial erhalten Sie gerne nach einer persönlichen Rücksprache. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen das VON POLL Immobilienteam jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie präsentieren zu dürfen.

VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Reihenendhaus
- Ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 325 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Gefragte Wohnlage
- Offen gestalteter Essbereich mit Terrassenzugang
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Schlafzi, Büro und Bad
- Laufend modernisiert (siehe Auflistung)
- Solarthermie
- Separates WC im EG
- Zwei Bäder im OG & DG
- Gepflegter Gesamtzustand
- Geräumiger Keller
- Einzelgarage mit Kellerzugang
- Schöner Gartenanteil mit Teich

Modernisierungen:

- 2021 Elektrisches Garagentor
- 2018 Terrassenbereich mit Markise
- 2017 Küche
- 2016 Heizung
- 2014 Dach
- 2013 Solarthermie
- 1999 Kunststofffenster

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam

**VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Hagenbacher Ring. Im weiteren Verlauf befindet sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehäuser, Apotheken, Banken sowie alle Vorzüge des Stadtzentrums von Schwäbisch Hall. Schwäbisch Hall ist bekannt für seine lebendige Kulturszene. Die Freilichtspiele auf der großen Treppe vor der St. Michael Kirche, das Hällisch-Fränkische Museum sowie das Würth-Museum sind nur einige der kulturellen Highlights, die jährlich viele Besucher anlocken. Die Region um Schwäbisch Hall ist wirtschaftlich stark und beherbergt eine Vielzahl von mittelständischen Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Automobilzulieferung und Dienstleistungen. 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 zum Verweilen 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.

VP azonosító: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 115.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24256216 - 74523 Schwäbisch Hall

# 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)