

## Schwäbisch Hall

Top saniertes Altbau-Schmuckstück in zentraler,  
ruhiger Lage Schwäbisch Halls

CODICE OGGETTO: 24256206

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 156 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24256206
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1880
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	569.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	107.30 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.08.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



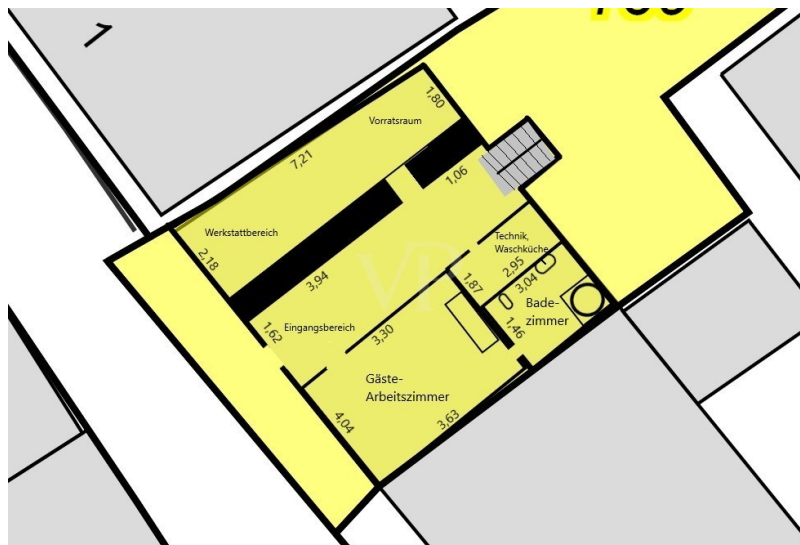
CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Una prima impressione

Die hier präsentierte, stilvoll sanierte Immobilie befindet sich in einer zentralen und attraktiven Wohnlage und bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>. Das Liebhaberobjekt wurde ursprünglich im Jahr 1880 erbaut und wurde von 2019 bis 2022 umfassend saniert, um einen modernen und gehobenen Wohnstandard zu gewährleisten. Aufgrund von grundstrukturellen Isolations- und Dämmmaßnahmen mit ökologischem Material, liegt der Energieverbrauch bzw. die Energieeffizienzklasse, in einem guten Bereich. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer und drei Badezimmer. Im Parterre angefangen, befindet sich ein gemütliches Gästezimmer mit eigenem Badezimmer, ideal für Besucher oder als Home-Office. Im Untergeschoss finden sich der Heizungsraum und Waschküche sowie Lagerflächen und eine Werkstatt, welche über entsprechende Nutzfläche verfügt. Zur weiteren Ausstattung gehört der gut erhaltene Gewölbe- / Naturkeller, der Ihnen weitere Staufläche für z. B. Lebensmittel des täglichen Bedarfs bietet. Auf der ersten Etage erwartet Sie eine moderne Küche mit Einbauküche, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie ein geräumiges Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WC. Das schöne Fachwerk und die neu gestalteten Massivholztüren geben dem Raum eine stilvolle und gemütliche Atmosphäre. Das Dachgeschoss verfügt über ein weiteres Gäste- oder Kinderzimmer, ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschtisch und WC sowie das große Schlafzimmer mit Ankleidebereich. Vollendet wird diese Etage mit einem kleinen Zimmer nebst des Schlafzimmers, welches über weitere Staufläche verfügt. Darüber hinaus stellt der gedämmte Spitzboden weiteres Ausbaupotenzial dar. Die Innenräume wurden umfassend mit Kalk- und Lehmputz gestaltet und bieten ein angenehmes Wohnklima. Die Ausstattung des Hauses ist von hoher Qualität und wurde durchdachten Sanierungsmaßnahmen auf den aktuellen Wohnstandart gebracht. Die Immobilie ist nicht denkmalgeschützt, was Ihnen weiteren flexiblen Gestaltungsspielraum bietet. Das VON POLL Immobilienteam steht Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung, um Ihnen die Chance zu geben, sich von der Qualität und den Möglichkeiten dieses wunderschönen Hauses vor Ort zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Termin zu vereinbaren.

**CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Dettagli dei servizi

Hier die Highlights in der Aufzählung dieser wunderschönen Immobilie:

- Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 156 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Komplett grundlegend saniert 2019 - 2022
- Ökologische Baustoffe
- Attraktive zentrale Wohnlage
- Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten
- Neuwertige Gasheizung
- Gewölbe- / Naturkeller
- Großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide
- Innenisolierung
- Innenräume mit Kalk- und Lehmputz
- Ausreichend Stauraum im Untergeschoss
- Gästezimmer im Parterre
- Gästebad im Parterre
- Großzügige Terrasse
- Kein Denkmalschutz
- Toller Fernblick
- Carport

Dies sind nur einige der vielen Besonderheiten dieser einzigartigen Immobilie.  
Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Anfrage.

**CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Tutto sulla posizione

Herzlich Willkommen in Schwäbisch Hall! 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. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen aber doch zentralen Lage Nahe des Schwäbisch Haller Stadtparks. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig oder in nur wenigen Minuten mit dem Auto und öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar. Im weiteren Verlauf befindet sich die Fußgängerzone, ein Ärztehaus, Apotheken, Banken sowie der Bahnhof. 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.

**CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 107.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880. 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.

CODICE OGGETTO: 24256206 - 74523 Schwäbisch Hall

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Sala Sveva  
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)