

Schwäbisch Hall

# Familientraum im modernisierten Reihenendhaus: Großzügig und energieeffizient

**CODICE OGGETTO: 25256225**



**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114,01 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 251 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25256225 - 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: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25256225
Superficie netta	ca. 114,01 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	87.37 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.11.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

## La proprietà



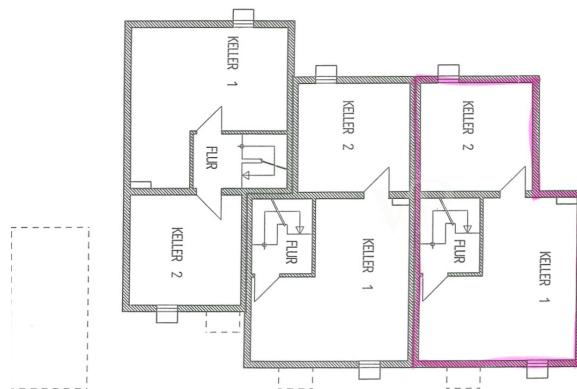
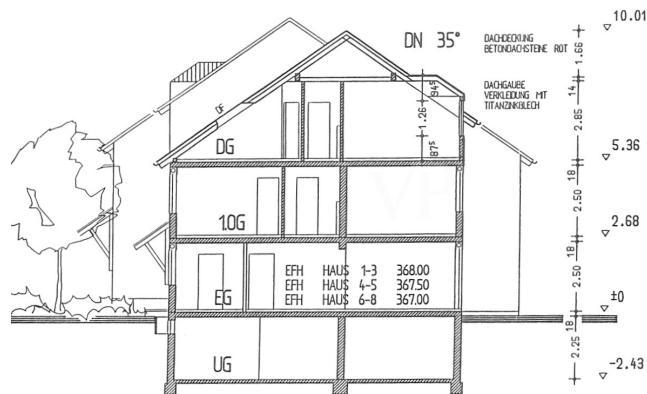
CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall

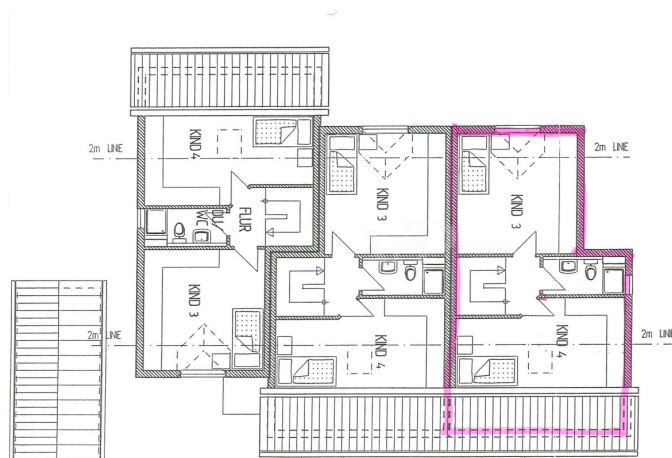
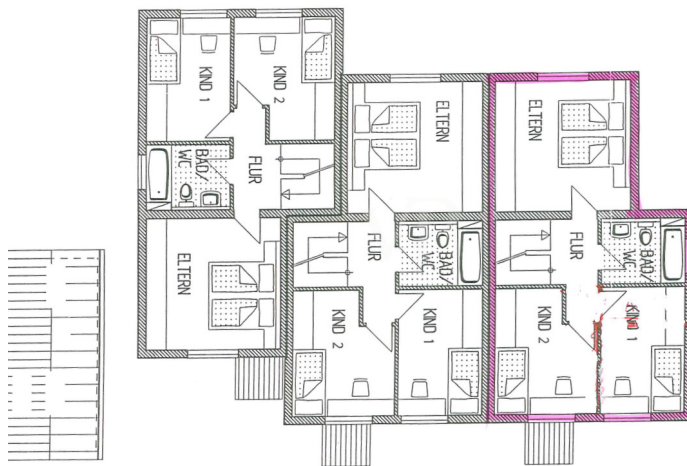
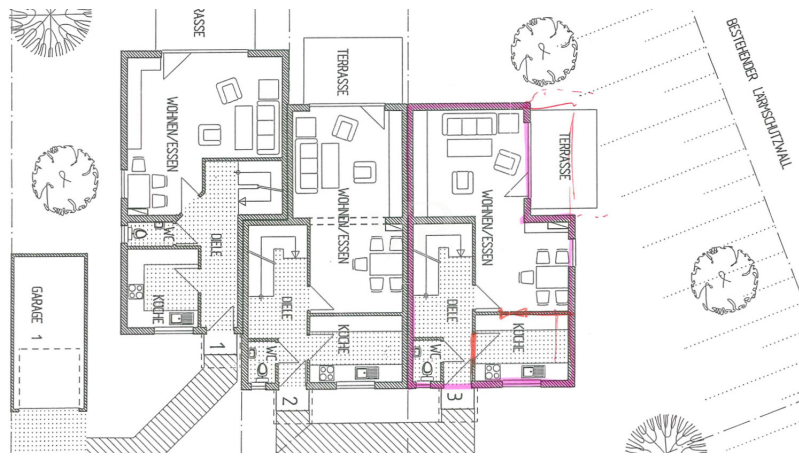
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256225 - 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: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Una prima impressione

Am Rande der traditionsreichen Stadt Schwäbisch Hall befindet sich dieses gepflegte Reihenhendhaus in ruhiger Wohnlage am Ende einer Sackgasse. Das auf den ersten Blick recht unscheinbare Haus wurde im Jahr 1992 erbaut und mit Liebe und Sorgfalt instandgehalten, um Komfort und Energieeffizienz zu gewährleisten. Es entpuppt sich als wahres Raumwunder mit fünf Schlafzimmern auf insgesamt ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit ist es besonders für Familien mit Kindern geeignet. Außerdem bietet es die Möglichkeit eines zusätzlichen Arbeitszimmers. Der kleine, idyllische Garten lädt unter dem Schatten spendenden Kirschbaum zum Verweilen ein. Im Hof befindet sich die Garage und ein weiterer PKW-Stellplatz. Im Erdgeschoss betritt man das Haus über eine kleine Diele mit Gäste-WC und gelangt so in den offen und modern gestalteten Wohn-/Essbereich. Die Einbauküche ist mit Markengeräten bestückt, die jedem Koch oder jeder Köchin das Herz aufgehen lassen. Dazu gehört nicht nur die Mikrowelle mit Dampfgarfunktion, sondern auch der hochwertige Miele Kühlschrank und der Induktionsherd mit Kochfeldabzug sowie der PerfectClean Backofen von Miele. Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer befindet sich ein gemütlicher Kaminofen mit Backfach, der einen die Winterkälte vergessen lässt, wenn man sich am prasselnden Feuer wärmt. Im Obergeschoss gibt es neben dem Elternschlafzimmer zwei Kinderzimmer und ein Bad mit Badewanne. Im Dachgeschoss befindet sich neben einem weiteren Schlafzimmer mit Erker ein kleines Arbeitszimmer und ein Bad mit Dusche. Das Haus ist voll unterkellert, sodass genügend Lagerplatz vorhanden ist. Die Wohnflächen sind mit robusten, schadstofffreien Vinylböden ausgestattet. Sämtliche Türen und Fenster wurden renoviert. Dabei wurde das Erdgeschoss einbruchssicher verglast. Im Hof existiert ein angenehmes Nachbarschaftsverhältnis, das heutzutage nicht mehr selbstverständlich ist. Dennoch hat man durch die Lage des Hauses genügend Privatsphäre.



**CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Dettagli dei servizi

Zusammengefasst einige Details zur Immobilie in der Aufzählung:

- Ca. 251 m<sup>2</sup> Grundstück
- Ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ruhiges Wohngebiet
- Offener Wohn-/Essbereich
- Kaminofen mit Backvorrichtung im Wohnzimmer
- Attraktive Raumaufteilung (fünf Schlafzimmer)
- Laufend modernisiert
- Fernwärme
- Hochwertige Einbauküche
- Großzügige Terrasse in Südausrichtung
- Garagen- & Frestellplatz

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

2024 Heizpumpe

2023 Gäste WC Erdgeschoss

2020 Außenanlagen

2020 Terrasse

2019 Kaminofen Wohnzimmer

2019 Einbauküche

2019 3-fach verglaste Kunststofffenster, einbruchsisicheres Glas RC2 und Sicherheitsbeschläge mit Sicherheitsglas P4A

2019 Haustüre

2019 Innentüren

2019 wasserdichte, ökozertifizierte und robuste Vinylböden (Fa. "Haro") im gesamten Haus

2019 Heizkörperventile

Für weitere Auskünfte und Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Tutto sulla posizione

Das angebotene Reihenhaus befindet sich im Südwesten von Schwäbisch Hall, genauer gesagt in Randlage des Teilorts Teurershof. Die historische Altstadt von Schwäbisch Hall ist sowohl mit dem Bus als auch mit dem Auto schnell erreichbar (9 Minuten mit dem Auto). Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe (300 Meter entfernt), was eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls praktisch: Über die K2576 Westumgehung erreicht man schnell die B19 und die A6. In der näheren Umgebung befindet sich das Gewerbegebiet Kerz, in dem es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten gibt, darunter Supermärkte, einen Biomarkt sowie Geschäfte für Heimwerkerbedarf, auch Bekleidungsgeschäfte und Drogeriemärkte findet man dort. Für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da Kindergärten und Schulen (z. B. die Breit-Eich-Grundschule) fußläufig erreichbar sind. Auch eine Waldorfschule ist in der Nähe. Um das Viertel findet man entlang des Schafbrunnenweges verschiedene Spielplätze. Freizeitmöglichkeiten: Der nahegelegene und zu Fuß erreichbare Schwäbisch-Fränkische Wald lädt zu Spaziergängen und Wanderungen ein und Radfahrer finden gut ausgebaute Strecken vor. Außerdem gibt es in der näheren Umgebung weitere zahlreiche Freizeitangebote: Das Breit-Eich-Stadion, ein Reiterhof und ein Basketballplatz sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Sportliche Betätigung wird durch den Fußballverein SSV ermöglicht. Kinder können sich im Kinderland Lollipop, Mega Jump oder Laser-Tag vergnügen. Im nahegelegenen Gasthaus findet man zudem ein gutbürgerliches Restaurant, wo man den Abend beim Billard und Dart ausklingen lassen kann.

**CODICE OGGETTO: 25256225 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 87.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25256225 - 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)