Schwäbisch Hall

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 23256163

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Auf einen Blick

Objektnummer	23256163
Wohnfläche	ca. 93 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	100.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.09.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser attraktiven 3-Zimmer-Eigentumswohnung im beliebten Schwäbisch Haller Stadtteil Hagenbach.

Diese sehr gepflegte Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage aus dem Jahr 1974 und bietet auf ca. 93 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, angenehmen Wohnkomfort sowie eine hervorragende Infrastruktur.
Dank des Personenaufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus sämtliche Räume zugänglich sind.
Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum überdachten Südbalkon.
Hier genießen Sie viele Sonnenstunden und einen angenehmen Blick ins Wohnumfeld.
Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt zusätzlich über eine praktische Vorratskammer, die wertvollen Stauraum schafft. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.
Ein separates Gäste-WC ergänzt das funktionale Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Ausstattung umfasst pflegeleichte Bodenbeläge aus Laminat, Fliesen und PVC.
Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Fernwärme-Zentralheizung. Im Jahr 2014 wurden moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut, wodurch die energetische Qualität der Wohnung verbessert wurde.
Ein abschließbares Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.
Besonders hervorzuheben ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und eignet sich daher sowohl als langfristig attraktive Kapitalanlage als auch als zukünftiges Eigenheim. Die Lage in Hagenbach überzeugt durch die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Die historische Altstadt von Schwäbisch Hall ist sowohl mit dem Auto als auch mit den

öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer, die Wert auf eine gute Wohnlage, eine solide Ausstattung und nachhaltige Vermietbarkeit legen.
Zur Wahrung der Privatsphäre der derzeitigen Mieter wurden einzelne Innenaufnahmen mithilfe digitaler Bildbearbeitung leicht angepasst.
Die räumliche Darstellung bleibt dabei realitätsnah.

Das VON POLL Team Schwäbisch Hall freut sich auf Ihre Anfrage und lädt Sie herzlich zu einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort ein.
Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten und einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Ausstattung und Details

Zusammengefasst die Highlights dieser schönen Eigentumswohnung:
- Wohnfläche 93 m²
- Attraktive Wohnlage
- Tiefgaragenstellplatz
- Abschließbares Kellerabteil
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Badezimmer Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Balkon Südausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz
- Aktuell vermietet
- Vorratskammer
- Schlafzimmer
- Bürozimmer
- Aufzug

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Alles zum Standort

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 die Wohnung eine naturnahe Umgebung, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

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.

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com