Vellberg

Top gepflegte, ideal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Loggia in ruhiger Lage

Objektnummer: 25256242

MIETPREIS: 700 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 89 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

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

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25256242
Wohnfläche	ca. 89 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Garage, 50 EUR (Miete)

Mietpreis	700 EUR
Nebenkosten	150 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung	2024
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.03.2035
Befeuerung	Gas

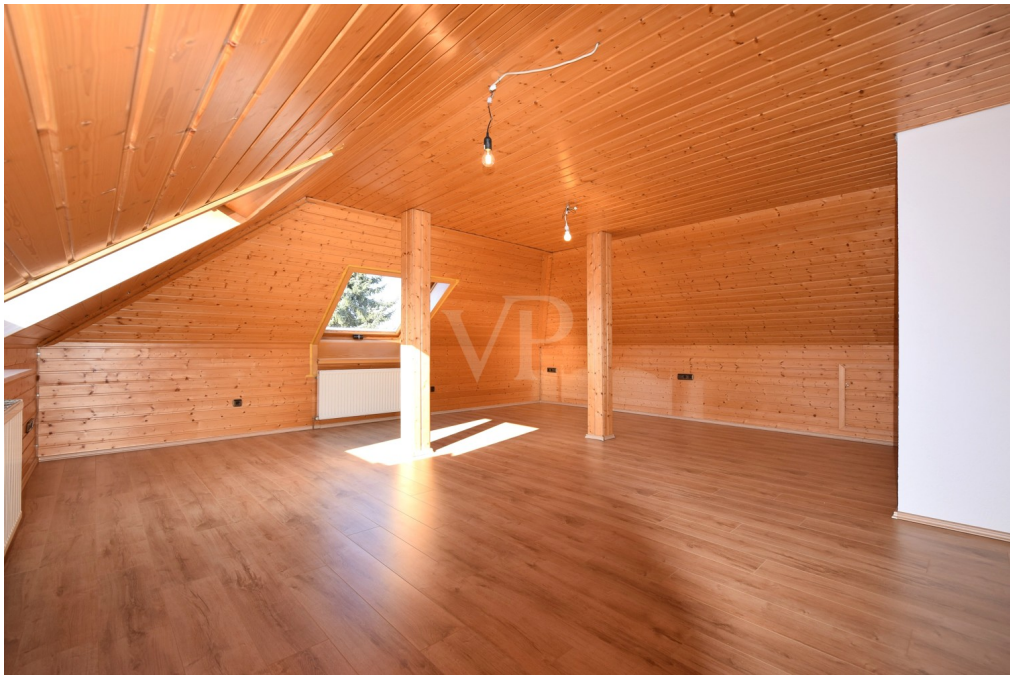
Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	130.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

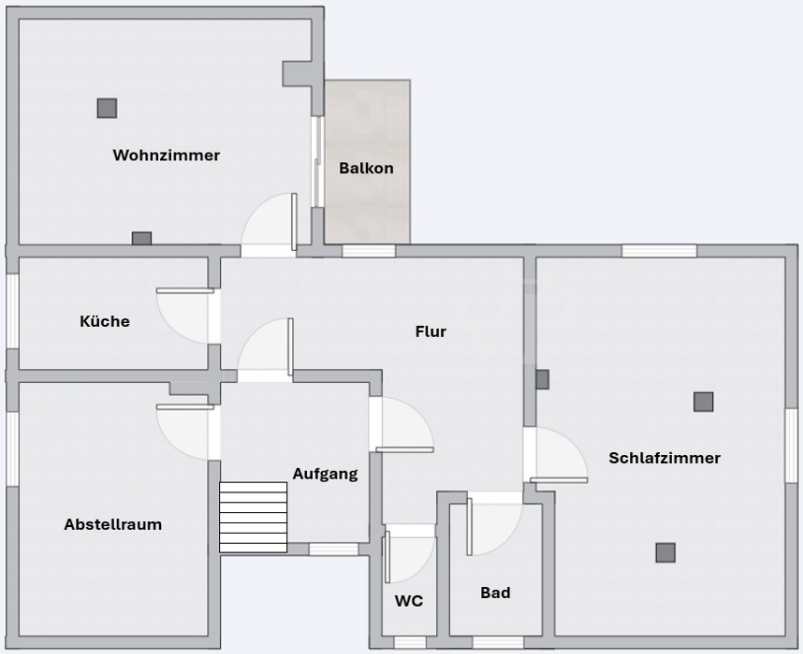
Die Immobilie

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

Die Immobilie



Obergeschoss

Schlafzimmer	25 m²
Wohnzimmer	22 m²
Küche	5 m²
Bad	3 m²
WC	1 m²
Flur	16 m²
Abstellraum	8 m²
Treppenaufgang	6 m²
Balkon 50%	3 m²
Gesamt	89 m²

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Vellberg – Ihr neues Zuhause in gepflegter Atmosphäre Diese äußerst gepflegte und kaum genutzte Wohnung bietet Ihnen auf einer Etage ein komfortables Wohngefühl mit durchdachtem Grundriss. Drei Zimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC stehen Ihnen zur Verfügung. Wohnqualität trifft auf behagliches Ambiente: Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage dieser Immobilie. Warme Holzelemente und helle Holzplanken verleihen den Räumen eine gemütliche, einladende Atmosphäre. Das Büro ist optimal für das Arbeiten im Homeoffice ausgestattet, mit heller Holzverkleidung und zahlreichen Steckdosen. Großzügige Räume mit hochwertiger Ausstattung: Das Schlafzimmer ist geräumig geschnitten und bietet viel Platz für Ihre Möbel. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Loggia mit Südausrichtung. Diese ist Teil überdacht und durch die ruhige Lage ideal nutzbar, sei es zum Entspannen, Lesen oder für ein Frühstück im Freien. Ein weiteres großes helles Zimmer kann flexibel als Schlafzimmer oder Wohnzimmer genutzt werden. Die Küche ist mit einer hochwertigen, nahezu neuwertigen Einbauküche ausgestattet, die bislang ungenutzt blieb. Auch das Badezimmer befindet sich in einem nahezu ungenutzten Zustand und bietet gute Ausstattung mit Dusche, Waschbecken und WC. Ein separates Gäste-WC steht ebenfalls zur Verfügung. Die Waschküche ist im Untergeschoss zu finden, die flexibel nutzbar ist und ausreichend Platz für Waschmaschine und weitere Haushaltsgeräte bietet. Neben einer klassischen Waschküche begeistert insbesondere die stilvolle Hausbar als gemütlicher Gemeinschaftsraum. Gepflegte Details: Der Eingangsbereich ist mit einem Fliesenboden und hochwertigen Holztüren gestaltet. Küche und Diele verfügen ebenfalls über gepflegte Fliesenböden. Die Bodenbeläge im Schlafzimmer wie auch Wohnzimmer wurden kürzlich erneuert und sind unbenutzt. Alle weißen Wände vermitteln einen neuwertigen Eindruck. Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne. Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

Ausstattung und Details

Das Dachgeschoss wird mit ca. 89 m² angegeben, dort befindet sich:
- Hausbar Gemeinschaftsraum
- großzügiger Aufgangsbereich
- Küche mit Einbaugeräten
- Loggia (Balkon)
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Garage 50€
- Gäste-WC
- Diele
- Büro
- Bad

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich Wohngebiete in einem der beliebtesten Wohngebiete von Vellberg. Die Stadt gehört zum Landkreis Schwäbisch Hall und befindet sich im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit. Bewohner erkunden zahlreiche gut ausgebaute Wander- und Radwege, die durch die hügelige Landschaft und die schöne Natur führen. Besonders der Vellberger Wald und das Berggebiet Hohenlohe laden zu Aktivitäten im Freien ein. Kulturinteressierte besuchen das historische Schloss in Vellberg und tauchen in die Geschichte der Region ein. Wer Ruhe sucht, entspannt in der Natur und genießt die landschaftliche Idylle. Dank der nahegelegenen Landesstraße L1060 erreichen Sie Schwäbisch Hall in nur etwa 13 Minuten mit dem Auto. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überzeugt: In nur 6 Gehminuten gelangen Sie zur nächsten Bushaltestelle, die sich nur 400 Meter vom Haus entfernt befindet. Im Ort erledigen Sie Einkäufe bequem: Vellberg bietet einen Supermarkt sowie weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Besonders praktisch ist der 24/7-Laden, der Ihnen jederzeit zur Verfügung steht. Für kulinarische Abwechslung sorgen gemütliche Gasthöfe und Restaurants, die regionale Spezialitäten servieren. Familien profitieren von der familienfreundlichen Infrastruktur: Der Kindergarten liegt nur 350 Meter entfernt und bietet eine liebevolle frühkindliche Betreuung. So gelingt der Übergang in die Grundschule problemlos. Die Grundschule Vellberg ist die erste Anlaufstelle für schulpflichtige Kinder im Ort und leicht erreichbar.

Objektnummer: 25256242 - 74541 Vellberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 130.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25256242 - 74541 Vellberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19 Schwäbisch Hall
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com