

Gaidorf / Großaltdorf

# Modernisierte Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Garten und Wohlfühlambiente

Objektnummer: 25256267



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

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

Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25256267   |
| Wohnfläche   | ca. 82 m²  |
| Etage        | 1          |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 1          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1972       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 239.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 20 m²                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                        |

Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 19.11.2035 | Endenergieverbrauch         | 98.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1972          |

Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Die Immobilie



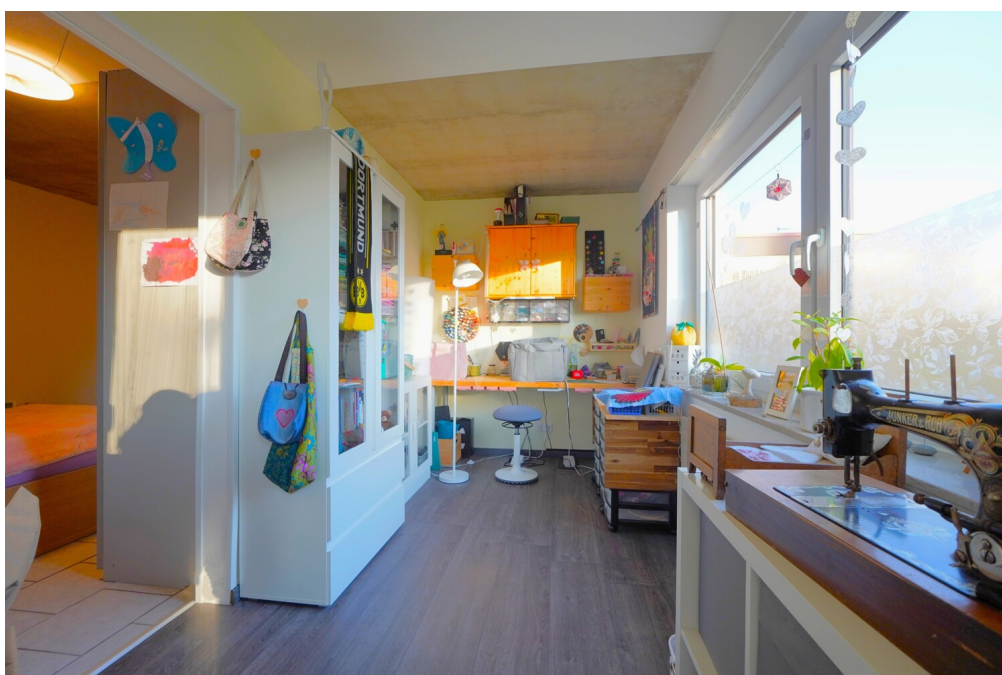
Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Die Immobilie



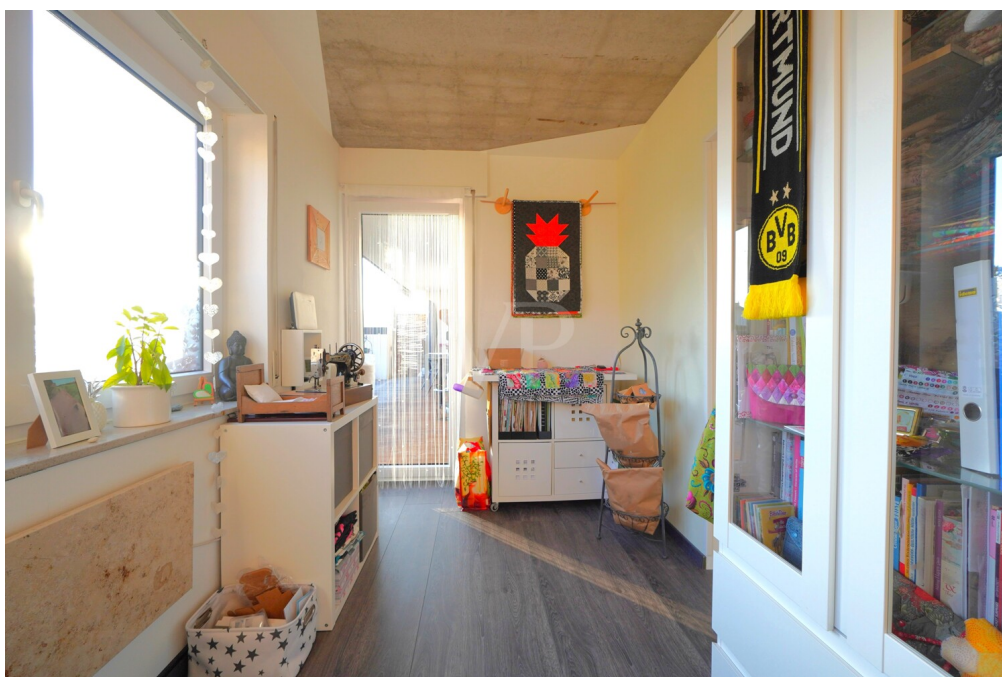
Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Die Immobilie



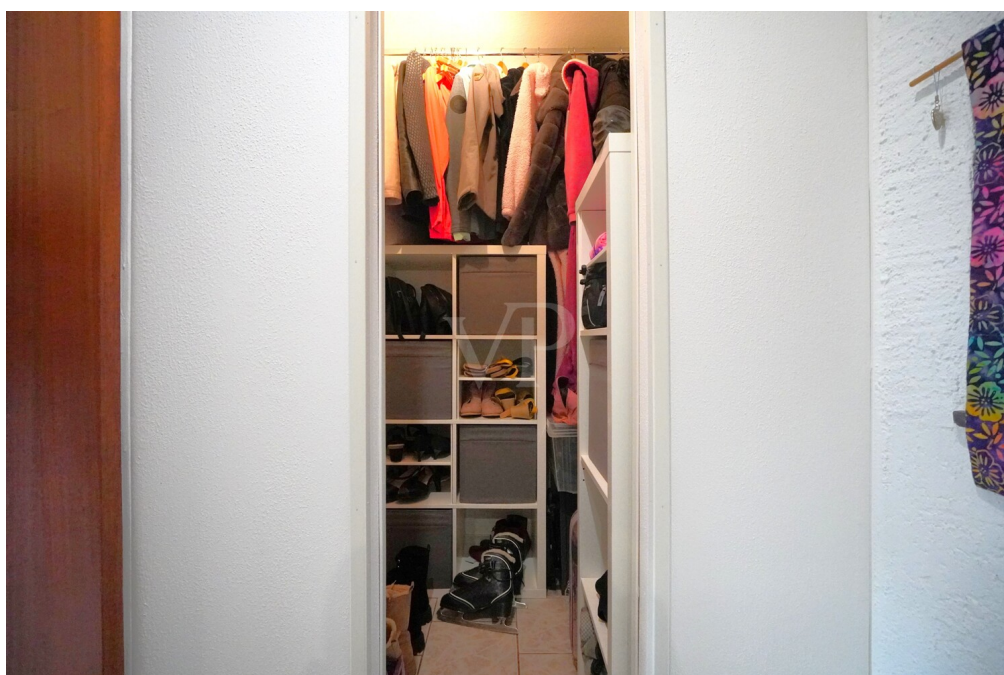
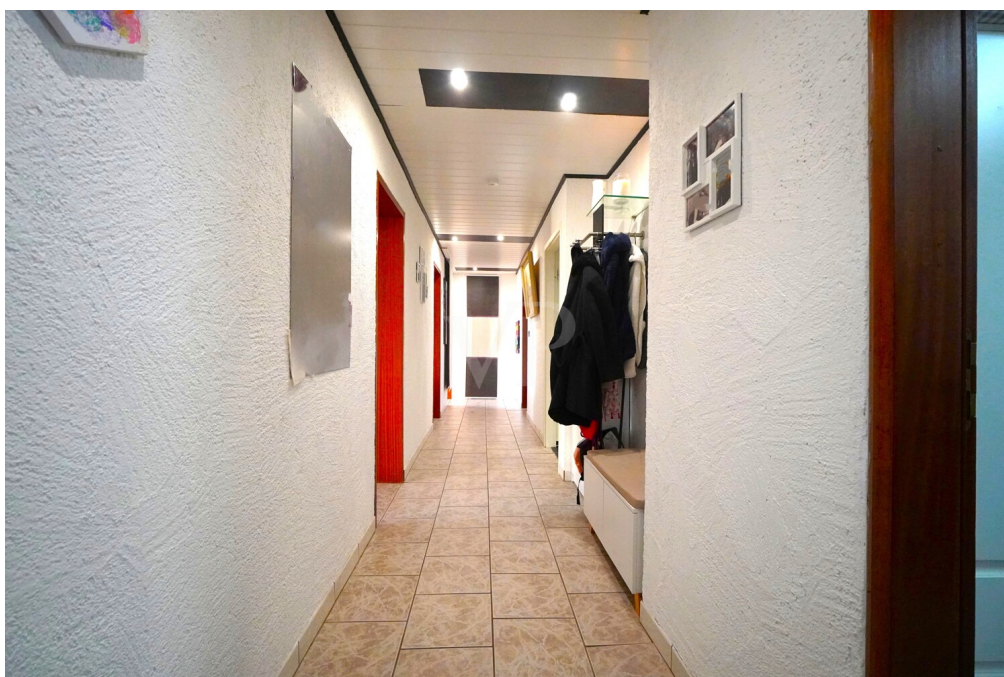
Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Die Immobilie



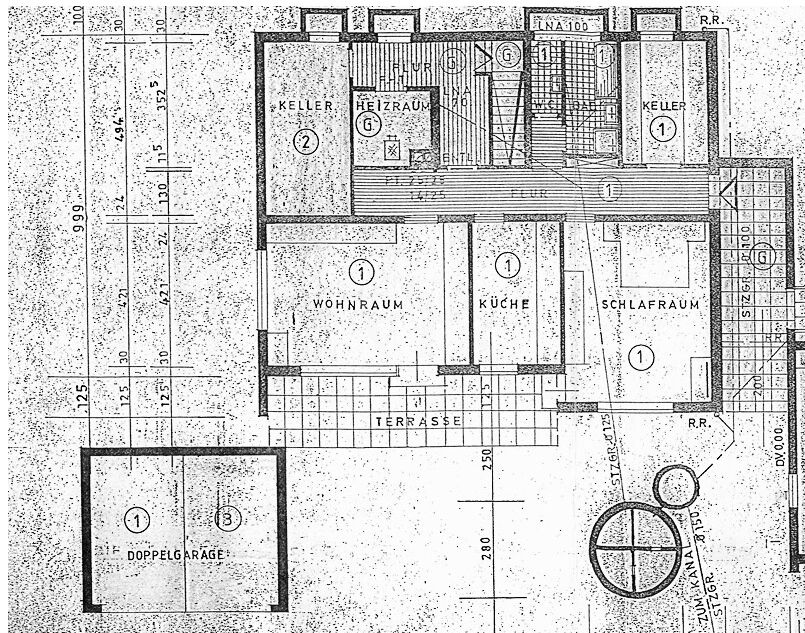
Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## 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: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Ein erster Eindruck

Moderne Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten

Diese attraktive Erdgeschosswohnung in einem Drei-Familien-Haus aus dem Jahr 1972 verbindet modernen Komfort mit liebevoll durchgeführten Modernisierungen und lädt zum Einziehen und Wohlfühlen ein.

Über einen separaten Eingang mit stufenlosem Zugang gelangt man direkt in die Wohnung, die durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und die durchdachte Raumaufteilung überzeugt.

Das großzügige Wohnzimmer besticht durch seine sonnige Ausrichtung, eine helle Fensterfront und den direkten Zugang zur Terrasse. Der helle, weiße Fliesenboden in Kombination mit modernen LED-Deckenleuchten schafft ein zeitgemäßes, einladendes Ambiente.

Zudem steht Ihnen ein vielseitig nutzbares Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Nähzimmer, Hobbyraum oder Büro eignet.

Der Laminatboden und die Kunststofffenster mit Rollos sorgen für Komfort und ausreichend Tageslicht.

Außerdem gelangen Sie von hier aus auch direkt auf die Terrasse.

Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, die im Angebot enthalten ist.

Eine Essecke macht den Raum besonders praktisch und gemütlich und lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein.

Das Schlafzimmer wurde 2022 renoviert und verfügt über einen eleganten Fliesenboden sowie eine Decke im modernen, Betonstil.

Der Raum bietet ausreichend Platz für Kleiderschrank und Schreibtisch und verbindet Stil mit Funktionalität.

Das Badezimmer wurde umfassend modernisiert: 2023 wurden das Waschbecken, die Holzdecke und die Fenster erneuert.

Es ist mit modernen Armaturen, einer praktischen Duschwanne sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Das separate Gäste-WC wurde ebenfalls modernisiert, das Fenster wurde 2023 erneuert und der dunkle Boden sorgt für einen stilvollen Akzent.

Der lange, einladende Flur empfängt die Bewohner freundlich beim Betreten der Wohnung und verbindet die einzelnen Räume harmonisch.

Ein praktischer Abstellraum/Keller, komplett renoviert 2024, bietet Platz für Werkzeuge, Hobbys oder klassische Aufbewahrung, und am Ende des Flures befindet sich ein kleines Ankleidezimmer, das ebenfalls als Wirtschaftsräumchen für Hausgeräte genutzt werden kann.

Besonders attraktiv ist die Terrasse mit direktem Zugang zum ebenerdigen Garten. Der Garten ist sehr gepflegt, von idealer Größe und lädt im Sommer zum Entspannen, Verweilen und Genießen ein.

Die Nutzung des Gartens steht ausschließlich Ihnen zur Verfügung.

Ein Gartenhäuschen rundet den Außenbereich ab.

Zudem steht Ihnen eine Garage zur Verfügung.

Das Dach wurde 2022 neu abgedichtet.

Die Wohnung wird mit Infrarotheizkörper beheizt, die eine angenehme Wärme bieten.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Ölheizung.

Diese Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre schöne Ausstattung, den gepflegten Zustand und die harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich.

Sie bietet ein komfortables Zuhause, das sofort bezugsfertig ist und keine Umbauten erfordert,

für Paare oder Einzelpersonen, die modernes Wohnen in ruhiger Lage schätzen.

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 1972
- 3 Parteienhaus
- Erdgeschosswohnung mit Garten
- 2-fach verglaste Kunststofffenster ca.2015/2023
- Stromleitungen 3-adrig
- Infrarotheizung
- Ölheizung
- Gartenhaus

Modernisierungen:

- Küche ca.2015
- Nähzimmer ca.2022
- Schlafzimmer ca.2022
- Wohnzimmer ca.2022
- Garagendach ca.2022
- Terrasse+Garten ca.2023
- Keller ca.2024
- Badezimmer ca.2024

Das Angebot umfasst folgende Räume und Bereiche:

- Abstellkammer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Nähzimmer
- Terrasse
- Ankleide
- Garage
- Garten
- Küche
- Keller
- Flur
- Bad
- WC

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Gaildorf, im beliebten Teilort Großaltdorf, im landschaftlich reizvollen Kochertal des Landkreises Schwäbisch Hall (Baden-Württemberg).

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe, naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte.

Großaltdorf zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage aus und bietet ein gepflegtes, harmonisches Ortsbild mit viel Grün und ansprechender Umgebung.

Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge in die idyllische Natur der Limpurger Berge oder entlang des Kochers sorgen für einen hohen Freizeitwert und Lebensqualität.

Das Stadtzentrum von Gaildorf ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot sind bequem erreichbar.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen direkt in Gaildorf.

Über die Bundesstraße B19 gelangen Sie schnell in Richtung Schwäbisch Hall, Aalen oder Backnang.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel, der Bahnhof Gaildorf-West bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Stuttgart und Crailsheim.

Die Region rund um Gaildorf überzeugt zudem durch eine stabile wirtschaftliche Struktur, zahlreiche mittelständische Betriebe und eine gute Arbeitsplatzsituation.

Gleichzeitig laden Natur, Kultur und Sportmöglichkeiten zu einem aktiven und entspannten Lebensstil ein.

Die Lage in Gaildorf-Großaltdorf verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## 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](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)