

Satteldorf / Gröningen

Modernes Familienzuhaus mit viel Raum für Ihre Wünsche und großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26208833



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 805 m²

Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

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

Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Auf einen Blick

Objektnummer	26208833	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Holz
Baujahr	1971	Nutzfläche	ca. 90 m ²
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	131.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.03.2036	Baujahr laut Energieausweis	1971
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Die Immobilie



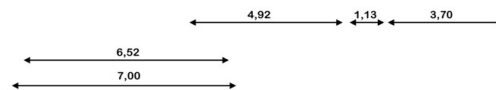
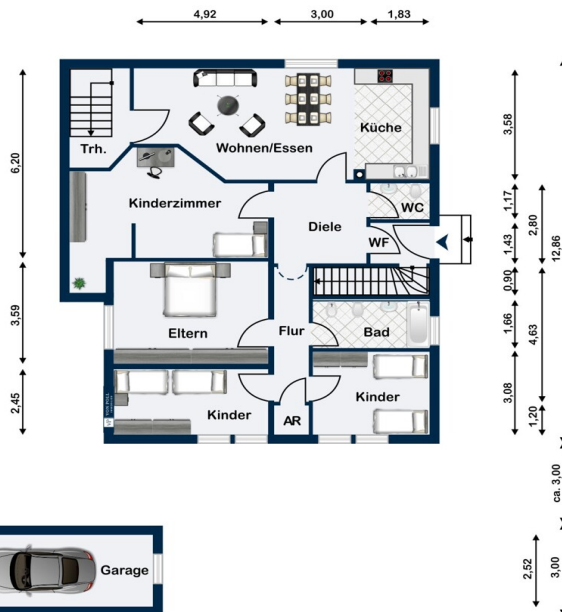
Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Die Immobilie

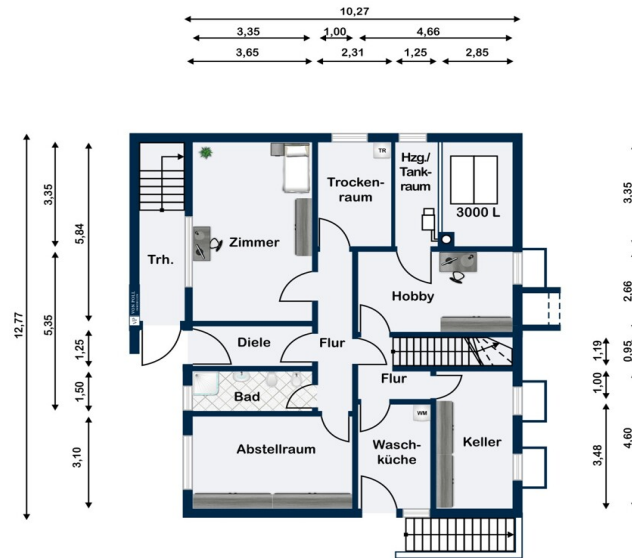


Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

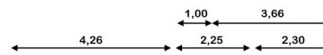
Grundrisse



Erdgeschoss



nicht unterkellert



Untergeschoss

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: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem modernisierten Einfamilienhaus, das mit einer Kombination aus Funktionalität und zeitgemäßer Technik überzeugt. Die Immobilie wurde im Jahr 1971 erbaut und präsentiert sich nach umfangreichen Modernisierungen in den vergangenen Jahren in gepflegtem Zustand. Mit sechs Zimmern bietet das Haus flexible Nutzungsmöglichkeiten für verschiedenste Wohnbedürfnisse.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von etwa 160m² stehen Platz und Gestaltungsfreiheit im Mittelpunkt. Die durchdachte Aufteilung der Räume ermöglicht eine vielseitige Nutzung für Familie, Arbeit und Freizeit. Zwei moderne Tageslichtbäder sorgen für Komfort und Funktionalität.

Das Grundstück, dessen Fläche den Bewohnern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich bietet, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Besonders hervorzuheben ist die sonnige Ausrichtung, die für viel Licht im Innen- und Außenbereich sorgt.

Im Jahr 2008 wurden alle Räume komplett renoviert. In diesem Zuge wurde ein neues Bad installiert sowie eine neue Küche eingebaut. Der Wohn- und Essbereich wurde bewusst offen gestaltet, um ein großzügiges Raumgefühl zu schaffen. 2009 erfolgte der Austausch sämtlicher Fenster, was nicht nur energetisch, sondern auch im Hinblick auf die Schallschutzqualität deutliche Vorteile mit sich bringt.

2016 wurde das Anwesen durch einen Anbau erweitert. Der neue Eingangsbereich ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet eine angenehme Atmosphäre schon beim Betreten des Hauses. Eine neue Haustüre ergänzt das moderne Erscheinungsbild. Im selben Jahr erhielt das Dach eine neue Eindeckung inklusive Aufdachdämmung, was sich positiv auf das Raumklima auswirkt.

Außerdem wurden eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung sowie ein neuer Pufferspeicher eingebaut – eine Investition in nachhaltige und zukunftsfähige Gebäudetechnik.

Für gemütliche Stunden sorgt der Schwedenofen, der behagliche Wärme auch an kühleren Tagen garantiert. Elektrische Rollläden im Anbau erhöhen den Bedienkomfort und unterstreichen das zeitgemäße Ausstattungsniveau des Hauses.

Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch ein Carport zur Verfügung und bieten praktische Abstellmöglichkeiten. Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet in allen Räumen eine angenehme Temperatur.

Die Ausstattung des Hauses lässt kaum Wünsche offen und wurde mit Blick auf Alltagstauglichkeit und Werterhalt ausgewählt. Es handelt sich um eine bezugsfertige Immobilie, deren Modernisierungen sowohl optisch als auch technisch auf aktuellem Stand sind.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von der gelungenen Raumaufteilung, der hellen Atmosphäre und den zahlreichen durchdachten Details. Vereinbaren Sie gern einen individuellen Termin – wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. Grundstücksfläche
- Ca. 160m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- Zwei Bäder
- Durchdachte Aufteilung
- Garage und Carport
- Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- Schwedenofen
- Diverse Modernisierungen die vergangenen Jahre durchgeführt:
- 2008: Renovierung aller Räume, Neues Bad, Neue Küche, Wohn-, Essbereich geöffnet
- 2009: Neue Fenster
- 2016: Anbau, Eingangsbereich mit Fußbodenheizung, Neue Haustüre, Echtholztreppe Dach neu gedeckt inkl.

Aufdachdämmung, Solar und neuer Pufferspeicher, Elektrische Rollläden im Anbau

Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Überzeugen Sie sich selbst von der durchdachten, großzügigen Raumaufteilung, dem sonnigen Grundstück, sowie der moderne des Inneren. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Alles zum Standort

Satteldorf besticht als aufstrebender, ländlicher Wohnstandort, der durch seine stabile Bevölkerungsentwicklung und eine ausgewogene Altersstruktur überzeugt. Die Nähe zur historischen Stadt Schwäbisch Hall eröffnet vielfältige Möglichkeiten in puncto Infrastruktur und Arbeitsplätze, während die ruhige Umgebung mit geringer Bevölkerungsdichte eine besonders hohe Lebensqualität für Familien garantiert. Inmitten der wirtschaftlichen Stärke Baden-Württembergs bietet Satteldorf eine harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen und verlässlicher Anbindung an urbane Zentren – ideal für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

Die familienfreundliche Atmosphäre zeigt sich besonders in der unmittelbaren Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen: So ist die Grundschulen bereits in einem angenehmen Spaziergang von etwa neun bis elf Minuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern entspannt und sicher gestaltet. Der Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Ergänzend dazu bieten weiterführende Schulen in der näheren Umgebung eine solide Grundlage für die schulische Entwicklung der Kinder. Die gesundheitliche Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gewährleistet, sodass Familien jederzeit auf kompetente Betreuung vertrauen können.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu abwechslungsreichen Stunden im Freien ein. Kultur- und Veranstaltungsorte in der Umgebung bereichern das Gemeinschaftsleben und fördern ein lebendiges Miteinander. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die das Einkaufen bequem und zeitsparend machen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in

sieben bis neun Minuten Fußweg sowie zwei Bahnhöfe in etwa 24 bis 26 Minuten zu erreichen, was Familien flexible Mobilität garantiert.

Insgesamt bietet Satteldorf jungen Familien ein behagliches, sicheres und naturnahes Zuhause mit einer hervorragenden Infrastruktur, die den Bedürfnissen von Eltern und Kindern gleichermaßen gerecht wird. Hier finden Familien den idealen Ort, um gemeinsam zu wachsen und die Zukunft in einem lebendigen, unterstützenden Umfeld zu gestalten.

Objektnummer: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Sonstige Angaben

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: 26208833 - 74589 Satteldorf / Gröningen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com