

Schwäbisch Hall

Attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 23256163



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m² • 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
- Sonstige Angaben
- 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	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.09.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie



Objektnummer: 23256163 - 74523 Schwäbisch Hall

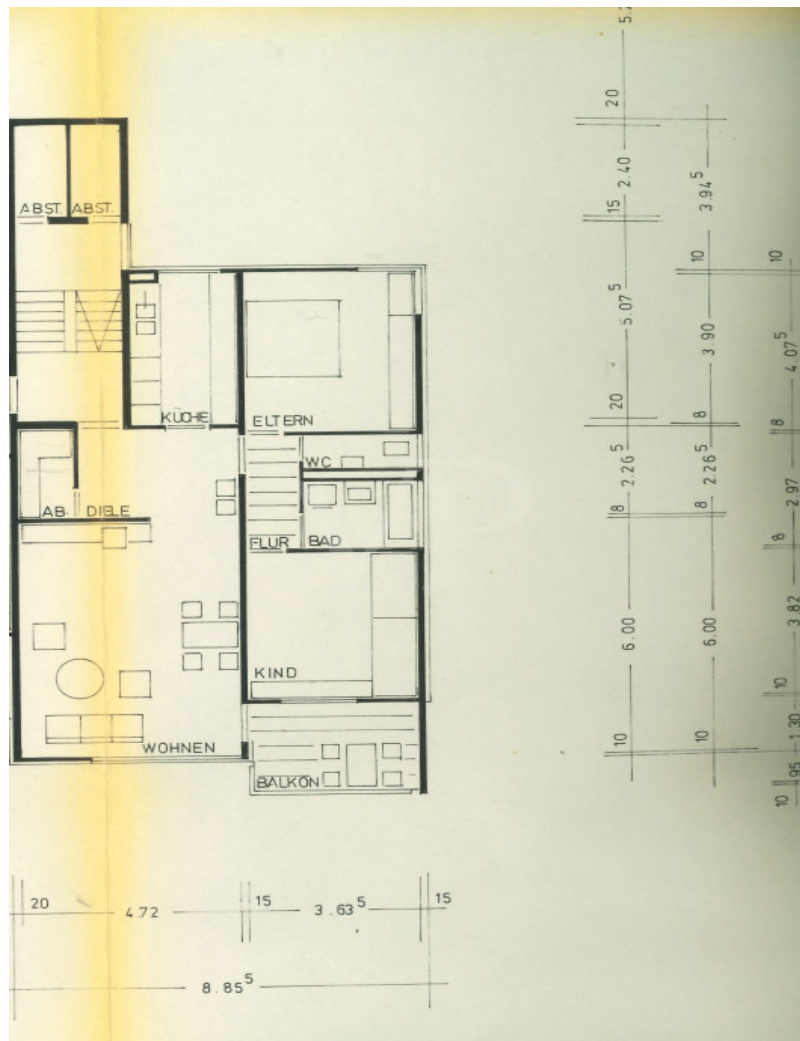
Die Immobilie



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

Zum Verkauf steht eine attraktive Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 93 m².

Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Anlage aus dem Baujahr 1974, welche 2014 modernisiert wurde.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Bürozimmer, das individuell genutzt werden kann.

Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist das geräumige Wohnzimmer, das direkten Zugang zum Balkon bietet.

Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und den Ausblick in südlicher Richtung genießen.

Das Badezimmer der Wohnung ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein zusätzliches Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort. Eine Vorratskammer bietet Stauraum für Lebensmittel und Haushaltsutensilien.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten dieser Wohnung gehören ein Aufzug, ein abschließbares Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz, der für die sichere Unterbringung Ihres Fahrzeugs sorgt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit eine interessante Kapitalanlage.

Der sehr gepflegte Gesamtzustand macht diese Immobilie zu einem interessanten Angebot.

Aufgrund der Privatsphäre der derzeitigen Mieter können wir leider keine Innenaufnahmen zur Verfügung stellen.

Wir bitten um Ihre Verständnis.

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

Aufgrund der Privatsphäre der derzeitigen Mieter können wir leider keine Innenaufnahmen zur Verfügung stellen.

Wir bitten um Ihre Verständnis.

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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.9.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 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