

Schwäbisch Hall / Hesselental

## **\*reserviert\*** Neuwertiges Einfamilienhaus mit attraktiver Ausstattung in toller Wohnlage.

Objektnummer: 23256179

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 427 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

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

Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23256179                  |
| Wohnfläche    | ca. 118 m²                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 5                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 2016                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 559.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |                   |
|----------------------------|------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | FERN       | Endenergieverbrauch     | 33.40 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 19.11.2033 | Energie-Effizienzklasse | A                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  |                         |                   |

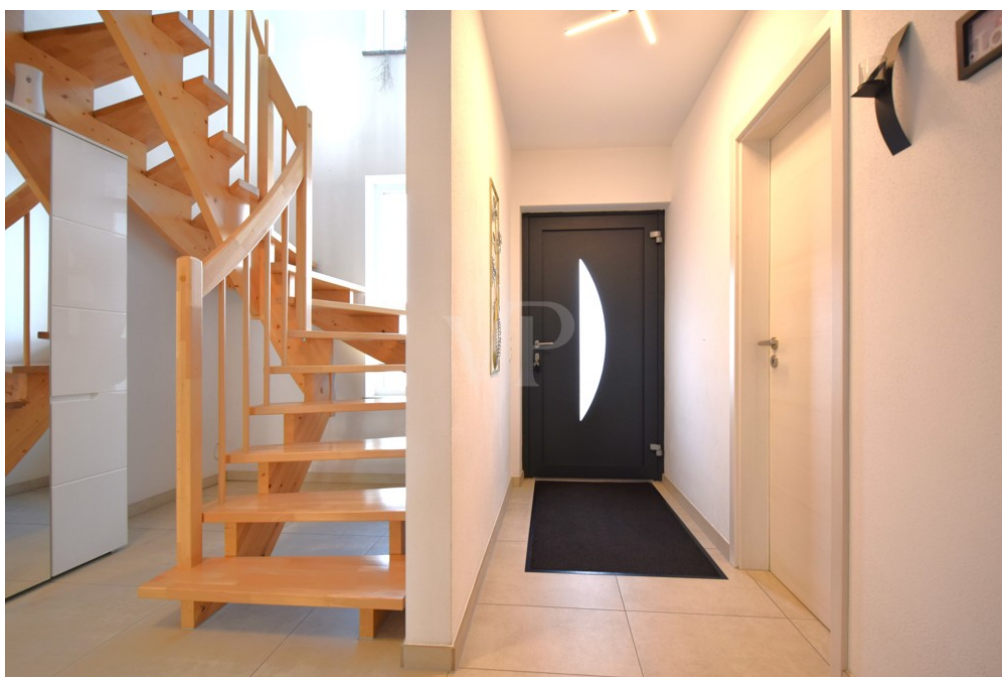
Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie





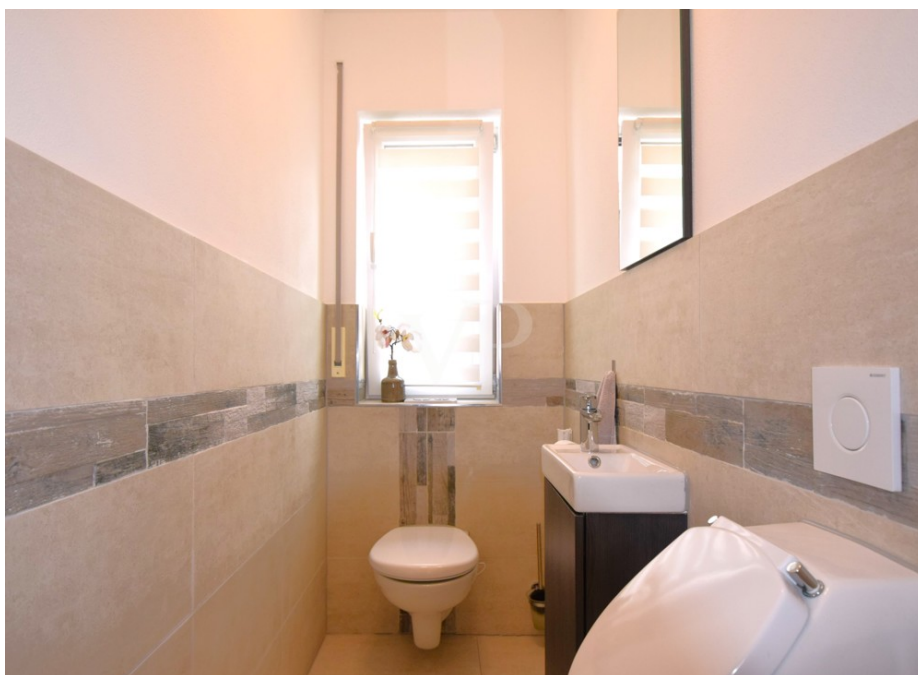
Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie





Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Die Immobilie



Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie





Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

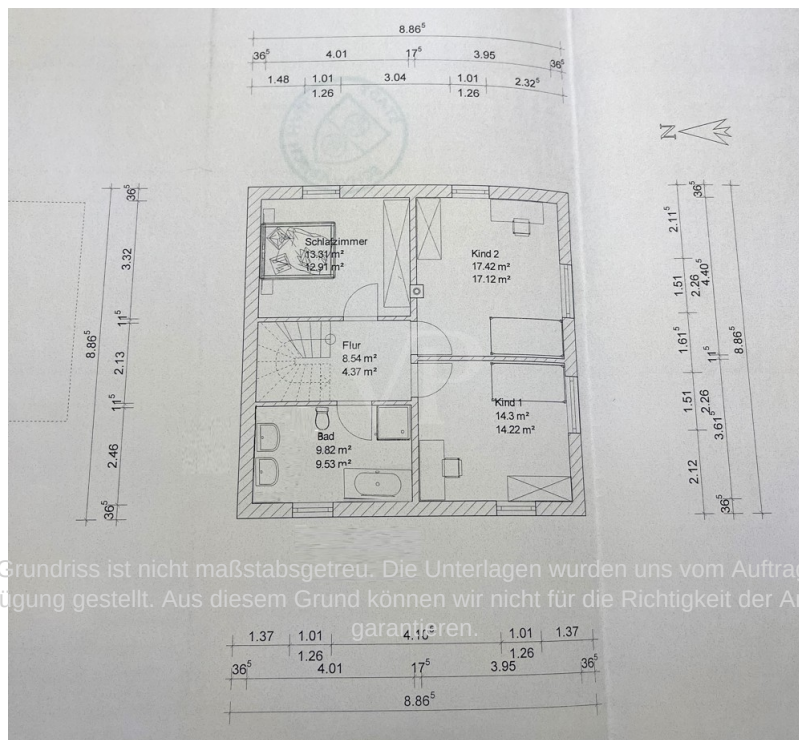
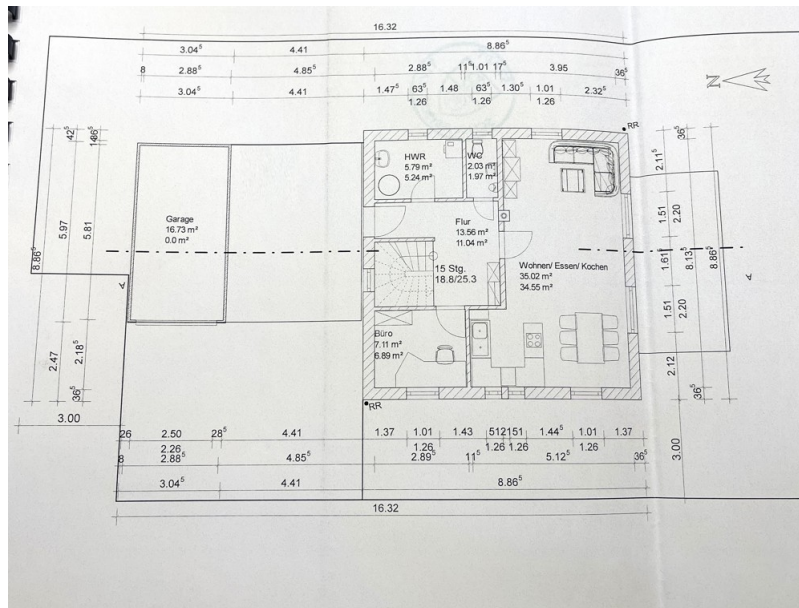
## Die Immobilie





Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## 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: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohngegend liegt dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus auf einem Grundstück von ca. 427 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2016 fertiggestellt und befindet sich in einem tadellosen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Der Eingangsbereich führt Sie direkt in die geräumige Diele, welche über genügend Fläche für eine entsprechende Garderobe verfügt. Weiter geradeaus geht es in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Hier findet sich ausreichend Platz für gemütliches Beisammensein und gesellige Abende. Die angrenzende Küche mit hochwertigen Einbaugeräten und Kochinsel ist ein echtes Highlight und lässt das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen. Ein Hauswirtschaftsraum bietet auf der Erdgeschosebene zusätzlichen Stauraum und Platz für die Waschmaschine sowie den Trockner. Komplettiert wird diese Etage mit einer separaten Gäste WC, sowie ein Esszimmer, welches sich auch als schönes Büro nutzen lässt. Besonders erwähnenswert ist die Fußbodenheizung im gesamten Haus, die für eine angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima sorgt. An kalten Wintertagen kann man es sich vor dem Schwedenofen gemütlich machen und die wohlige Atmosphäre genießen. Das Haus verfügt weiter über insgesamt drei Schlafzimmer im Obergeschoss, die sich ideal als Rückzugsorte und Ruhezonen eignen. Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Sanitärobjekten und zeitloser Farbgebung runden das Raumangebot ab. Die Immobilie ist mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet und wird mittels Fernwärme beheizt. Im uneinsehbaren Garten lädt ein Jacuzzi zum Entspannen und Verweilen ein. Dieser kann zusätzlich mit Holz beheizt werden, sodass auch im Winter eine Nutzung gewährleistet sein kann. Ein praktisches Gartenhäuschen verfügt über weiteren Stauraum für Gartengeräte und -möbel. Eine Garage und zwei PKW-Stellplätze stehen zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für die Fahrzeuge der Bewohner und Besucher. Die attraktive Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem wahren Juwel. Der Gesamtzustand ist äußerst gepflegt, sodass man nur noch Koffer und Zahnbürste auspacken und einziehen muss. Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns jederzeit, um mehr über diese tolle Immobilie zu erfahren.

Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Ausstattung und Details

Zusammengefasst alle Highlights dieser tollen Immobilie im Überblick:

- Grundstücksfläche ca. 427 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 118 m<sup>2</sup>
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Hochwertige Einbauküche
- Großzügiger Wohn- / Essbereich
- Drei Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Schwedenofen
- Hauswirtschaftsraum
- Attraktive Raumaufteilung
- Jacuzzi (Garten)
- Uneinsehbarer Garten
- Gartenhäuschen
- Glasfaserinternetanschluss
- Fernwärme
- Garage
- Zwei PKW Stellplätze

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

Ihr VON POLL Immobilienteam

Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem attraktiven Wohngebiet im Osten Schwäbisch Halls. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral. In der Nähe befindet sich eine Grundschule, eine weiterführende Schule. Fußläufig ist ein Kindergarten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie Cafés, Restaurants, Apotheken und Banken in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Schwäbisch Hall verfügt zudem über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ideale Voraussetzungen für das Erreichen von umliegenden süddeutschen Metropolen bietet die Nähe zu Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt, welche über die umliegende Autobahn A6 zu erreichen sind. Die moderne Kreisstadt Schwäbisch entzückt mit ihrem mittelalterlichem Flair, der historischen Altstadt und einer der schönsten Marktplätze Deutschlands, welcher zum Staunen und Verweilen einlädt. Zu den kulturellen Highlights gehören neben den Freilichtspielen, die Kunsthalle Würth oder das Hohenloher Freilandmuseum. Auch zahlreiche Freizeitangebote wie ein Besuch des Solbads mit seinem heilkräftigenden Salzwasser oder abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege wie der Kocher-Jagst-Radweg, sind in und um Schwäbisch Hall geboten. Die Stadt ist bunt und liegt im fränkischen Baden-Württemberg.



Objektnummer: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 33.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 23256179 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Schwäbisch Hall  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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