Wallhausen

Großzügiges Familiendomizil mit Pool und hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 24256196

KAUFPREIS: 698.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 256 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.066 m^2

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

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

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24256196
Wohnfläche	ca. 256 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	698.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.04.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	77.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

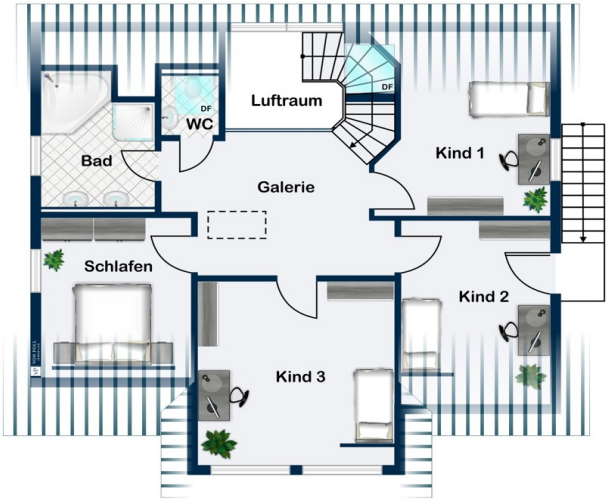
Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

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: 24256196 - 74599 Wallhausen

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Villa mit einer Wohnfläche von ca. 256 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.066 m² bietet all das, was man sich für ein komfortables Zuhause wünscht. Das im Jahr 1997 errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einem neuwertigen Zustand und wurde 2007 umfassend kernsaniert, wodurch keinerlei Investitionsbedarf besteht. Die hochwertige Ausstattung und die Verwendung von exklusiven Materialien sorgen für ein gehobenes Wohnambiente.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter ein geräumiges Badezimmer und einen Wintergarten, der im Jahr 2007 angebaut wurde. Zwei Schwedenöfen sorgen für wohlige Wärme an kalten Tagen. Der Garten beherbergt einen beheizten Pool mit den Maßen 8*4m sowie eine Marmoraußendusche, die zum erfrischenden Bad im Freien einlädt.

Die Villa bietet eine hochwertige Einbauküche, eine neuwertige Ölzentralheizung aus dem Jahr 2018 sowie eine Fußbodenheizung im Wintergarten und Badezimmer. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über eine große Doppelgarage sowie zwei Stellplätze im Freien. Das Grundstück ist ringsum grün eingewachsen, was für Privatsphäre und Ruhe sorgt.

Die Kernsanierung im Jahr 2007 umfasste die Erneuerung der Elektrik, Wasserleitungen und Böden (Parkett, Marmor, Versacefliesen). Zusätzlich wurde ein Treppenlift ins Obergeschoss angebracht. Die Heizung wurde 2018 erneuert (Vissmann) und sorgt für eine effiziente Beheizung des gesamten Hauses.

Diese Villa bietet ein exklusives Wohngefühl in modernem Ambiente. Sie vereint Komfort, Qualität und eine gehobene Ausstattung auf großzügigen 256 m² Wohnfläche und einem liebevoll gestalteten Garten mit Pool und Außendusche. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Besonderheiten dieser Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses Schmuckstück vor Ort präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 1066m² Grundstücksfläche
- Ca. 256m² Wohnfläche
- Voll unterkellert
- Zwei Schwedenöfen
- Wintergarten aus 2007
- 8*4m beheizter Pool im Garten
- Außendusche aus Marmor
- 7 Zimmer
- Hochwertige Einbauküche
- Neuwertige Ölzentralheizung
- Grundstück ringsum grün eingewachsen
- Große Doppelgarage, zwei Stellplätze
- Kernsanierung in 2007:
- Neue Elektrik
- Neue Wasserleitungen
- Neue Böden (Parkett, Marmor, Versacefliesen)
- Anbau Wintergarten
- Einbau Pool
- Heizung in 2018 erneuert (Vissmann)
- Treppenlift ins Obergeschoss angebracht
- Fußbodenheizung im Wintergarten und Badezimmer

Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wallhausen mit Ihren Teilorten beherbergt ca. 3600 Einwohner und bietet Ihnen alle Dinge des täglichen Bedarfs.
Das Anwesen selbst liegt in einem ruhigen Teilort der Gemeinde Wallhausen.
Dinge des täglichen Bedarfs wie zum Beispiel:
Grundschule, Kindergärten, Ärzte und natürlich Einkaufsmöglichkeiten, sowie Bäcker oder Metzger etc. finden Sie in den größeren Ortschaften Rot am See oder in der Gemeinde Wallhausen selbst.

Rot am See liegt in unmittelbarer Reichweite zu den nächstgrößeren Städten Crailsheim, Rothenburg o.d.T., Feuchtwangen oder Dinkelsbühl. Das Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim erreichen Sie nach kurzer Fahrtzeit und haben somit direkten Anschluss an den Fernverkehr.

Objektnummer: 24256196 - 74599 Wallhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.4.2034.
Endenergiebedarf beträgt 77.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
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 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: 24256196 - 74599 Wallhausen

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