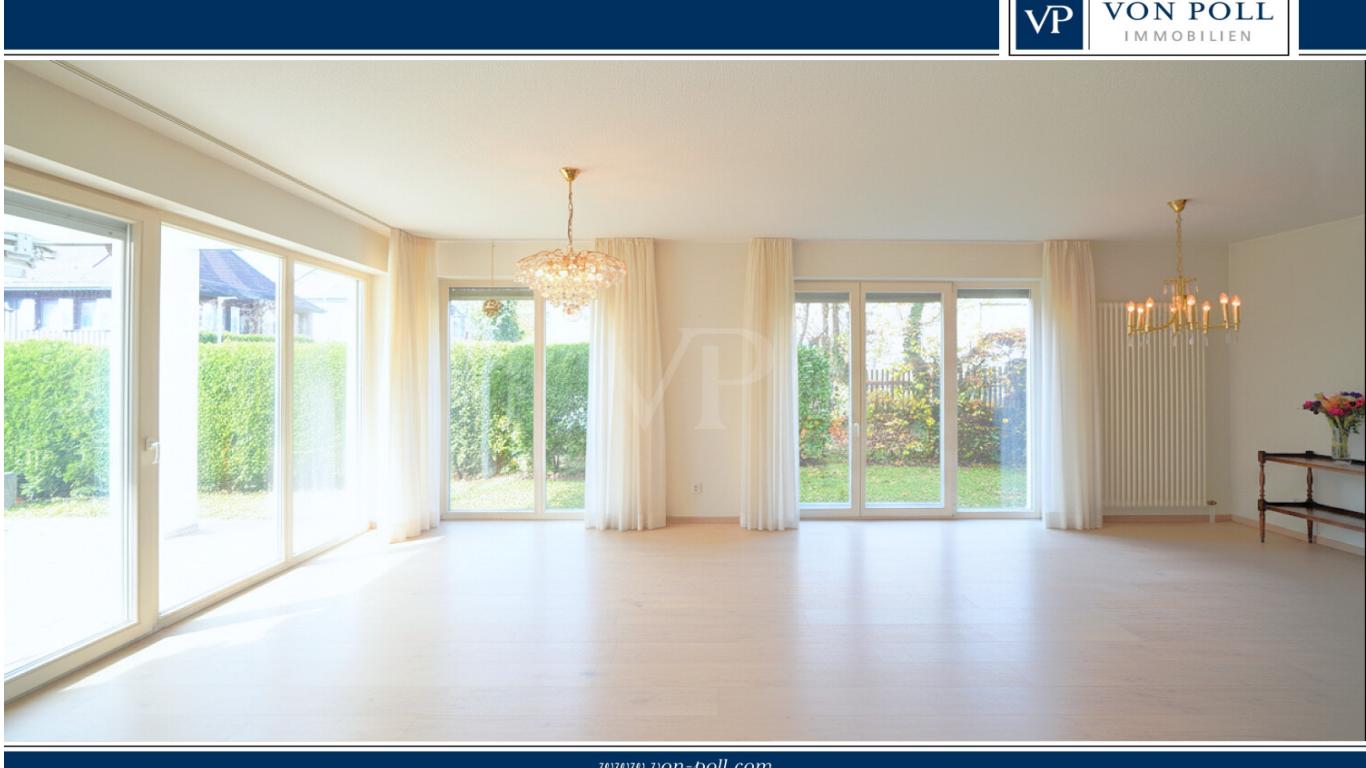


Schwäbisch Hall

# Barrierefreies Wohnen mit Komfort – Gepflegte Erdgeschoßwohnung mit Terrasse Nähe Stadtpark

*Objektnummer: 25256264*



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25256264 - 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: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25256264	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103,2 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2006	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.03.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



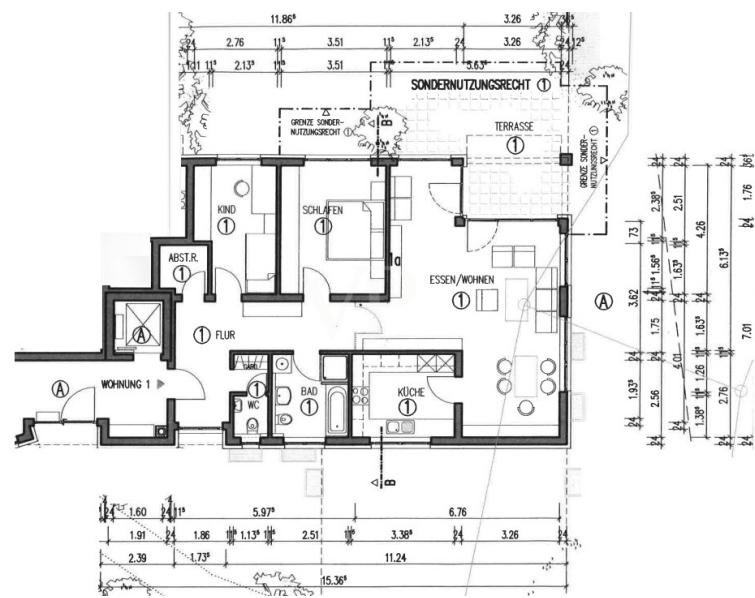
Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall

# Grundrisse



**Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Ein erster Eindruck

Die im Jahr 2006 erbaute, gepflegte Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer hochwertigen Ausstattung und ihrer barrierefreien Gestaltung.

Auf rund 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder Senioren, die Wert auf ruhiges und großzügiges Wohnen legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die angenehme Helligkeit und der gepflegte Zustand auf. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man direkt auf die ruhig gelegene Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Angrenzend befindet sich die Küche, die mit einer vollwertigen Einbauküche ausgestattet ist und viel Platz zum Kochen und Genießen bietet.

Das große Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine Badewanne, Dusche und WC.

Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist barrierefrei konzipiert.

Ein Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang sowohl zur Wohnung als auch zur Tiefgarage, in der sich der zur Wohnung gehörende Stellplatz befindet.

Ein separates Kellerabteil bietet weiteren Stauraum.

Zudem stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend und bietet eine ausgewogene Kombination aus Komfort, Ruhe und Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Wohnung vereint barrierefreies Wohnen, gepflegtes Ambiente und praktische Raumaufteilung – ideal für alle, die ein komfortables und hochwertiges Zuhause in

ruhiger Lage suchen.

**Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Baujahr 2006
- Ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Drei Zimmer Erdgeschosswohnung
- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Barrierefreies Wohnen
- Einbauküche
- Großzügiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- Separates WC
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Ruhiggelegene Terrasse
- Separates Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

**Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Lage von Schwäbisch Hall, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt.

Die Unterlimpurger Straße liegt im beliebten Stadtgebiet zwischen Kocherufer und Innenstadt – ein Standort, der urbanes Leben mit historischem Flair verbindet.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch ihre Nähe zum Stadtzentrum, kombiniert mit einer angenehmen Grünlage direkt am Park "Ackeranlagen".

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleister, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Das nahegelegene Parkhaus „P2 Schiedgraben“ sorgt für ausgezeichnete Parkmöglichkeiten – ein klarer Vorteil in der Innenstadt.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bushaltestellen in der Umgebung bieten Anschluss an das gesamte Stadtgebiet, und die Bundesstraßen B14 und B19 ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Stuttgart, Heilbronn und Crailsheim.

Die Altstadt von Schwäbisch Hall besticht durch ihre charmante Mischung aus Fachwerkarchitektur, kleinen Boutiquen und kulturellen Einrichtungen wie dem Globe-Theater oder der Kunsthalle Würth. Spaziergänge entlang des Kochers oder durch die verwinkelten Gassen bieten ein hohes Maß an Lebensqualität.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Zentralität, gute Infrastruktur und das einmalige historische Ambiente. Sie ist ideal für alle, die das städtische Leben mit kurzen Wegen und hoher Wohnqualität schätzen.

**Objektnummer: 25256264 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2026.

Endenergiebedarf beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25256264 - 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](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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