

Vellberg

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Terrasse und Garten

Objektnummer: 25256266



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 550 m²

Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

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

Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25256266
Wohnfläche	ca. 98 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	440.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	119.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.12.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Die Immobilie



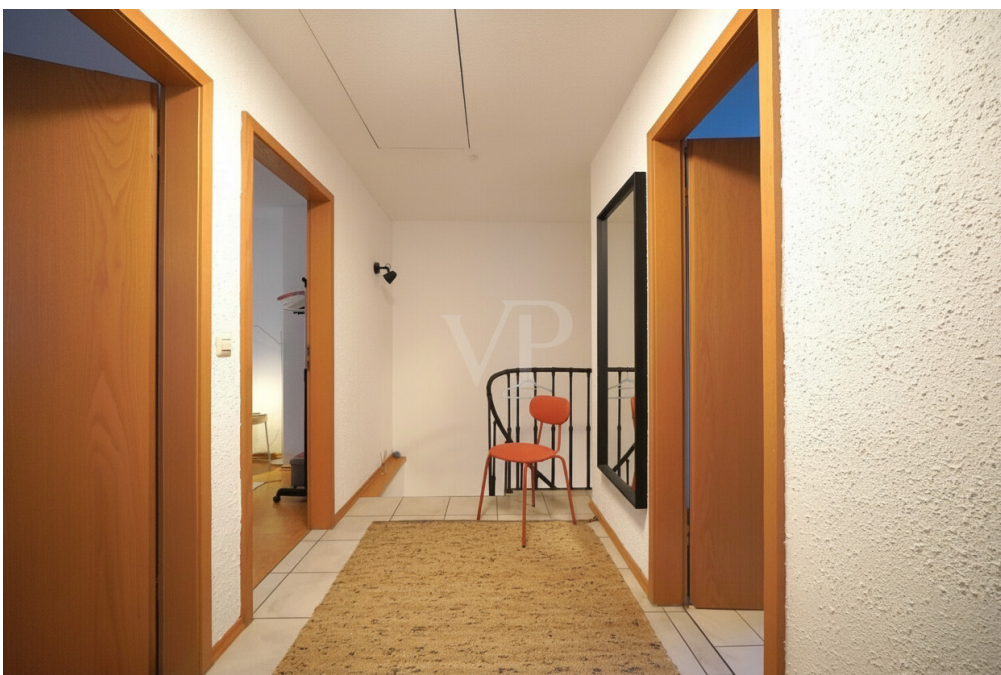
Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Die Immobilie



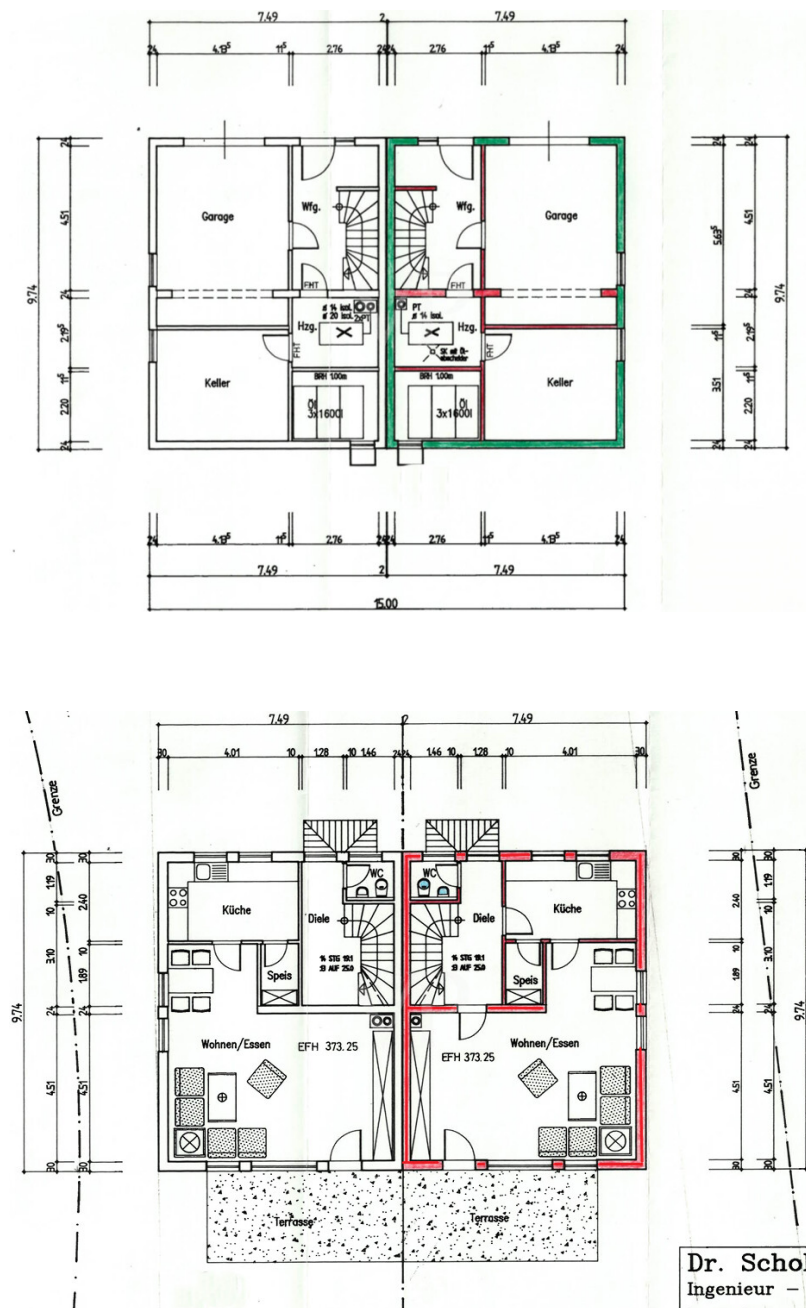
Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

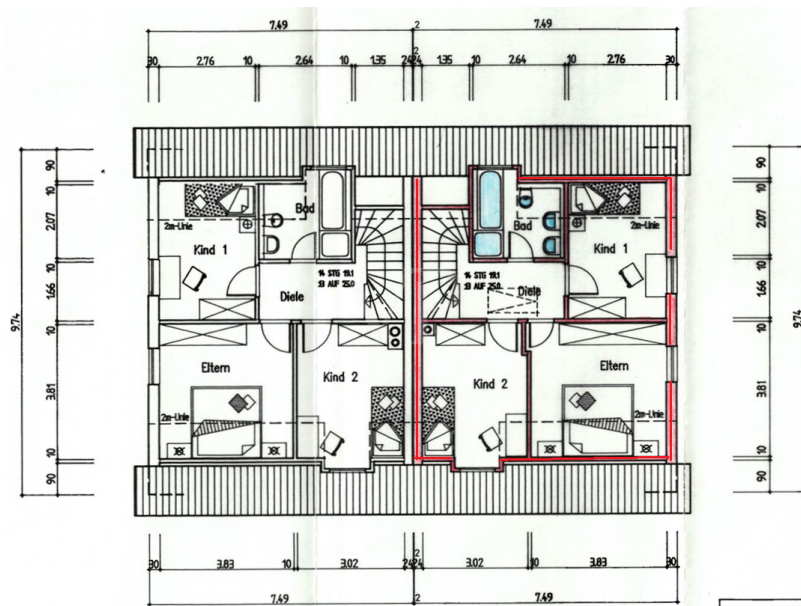
Die Immobilie



Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

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: 25256266 - 74541 Vellberg

Ein erster Eindruck

Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Vellberg-Talheim

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1993 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Vellberg-Talheim und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das Haus ist sofort bezugsfertig und bietet ein komfortables, einladendes Wohnambiente.

Beim Betreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich aus Naturstein, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Von hier aus gelangen Sie in den Keller, der über einen Waschmaschinenanschluss und ein Waschbecken verfügt, sowie in den Heizraum mit Öl-Zentralheizung und drei Tanks à 1.600 Litern.

Die Garage ist mit einem elektrischen Tor ausgestattet.

Insgesamt stehen hier ca. 68 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 98 m².

Über eine elegante Natursteintreppe gelangen Sie in das Erdgeschoss, wo sich ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich öffnet.

Helle Fliesen und ein Kaminofen schaffen eine warme und gemütliche Atmosphäre.

Vom Essbereich aus erreichen Sie direkt die gepflegte, voll ausgestattete Einbauküche, die über zwei Zugänge verfügt.

Zudem führt Sie der Wohnbereich auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der blickdicht ist und eine hohe Nutzbarkeit bietet.

Darüber hinaus verfügt das Erdgeschoss über ein separates Gäste-WC.

Das Dachgeschoss verteilt sich auf ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Büro nutzen lässt.

Alle Fenster sind aus Holz, zweifach verglast und mit Rollläden ausgestattet.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und WC ausgestattet.

Die Diele verbindet alle Räume harmonisch miteinander und ist ebenfalls mit pflegeleichten Fliesen versehen.

Das rund 550 Quadratmeter große Grundstück bietet zusätzlich ein Gartenhaus und ein Holzlager und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung oder einfach zum Erholen im Grünen.

Ein gepflasterter Weg verbindet das Gartenhaus direkt mit dem Garten und führt zu

einem Hinterausgang, der an einen Waldweg grenzt – ideal für Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten im Grünen.

Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch sein gepflegtes Gesamtbild, die durchdachte Raumaufteilung sowie den hellen, offenen Wohnbereich. Die ruhige Lage macht diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause, das Komfort, Gemütlichkeit und individuelle Entfaltung miteinander verbindet.

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.

Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Ausstattung und Details

Technik und Bauweise:

Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung.

Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard.

- Baujahr: 1993
- 2-Fachverglasung
- 3-adrige Stromleitungen
- Massivbau
- Ölheizung
- Satteldach

Im Untergeschoss, befindet sich:

- Eingangsbereich
- Heizraum
- Garage
- Keller
- Flur

Im Erdgeschoss, befindet sich:

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Terrasse
- Küche
- Flur
- WC

Im Obergeschoss, befindet sich:

- Kinderzimmer II
- Kinderzimmer
- Elternzimmer
- Bühne
- Bad
- Diele

Das Grundstück wird mit ca. 550 m² angegeben, dort befindet sich:

- Gartenhaus
- Holzlager
- Terrasse
- Carport

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Vellberg, einer malerischen Kleinstadt im Landkreis Schwäbisch Hall in Baden Württemberg.

Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, gepflegte und familienfreundliche Wohnumgebung aus und verbindet den historischen Charme der Stadt mit einer naturnahen Lebensqualität.

Vellberg liegt in leicht erhöhter Topografie, wodurch sich vielerorts schöne Ausblicke über die umgebende Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleineren Waldflächen bieten. Diese naturnahe Umgebung sorgt für einen hohen Erholungswert und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut.

Regelmäßige Busverbindungen schaffen schnelle Wege nach Schwäbisch Hall und Crailsheim, wo auch Bahnhöfe mit überregionalen Zugverbindungen zur Verfügung stehen.

Zudem ermöglichen die nahegelegene Bundesstraße B19 sowie der unkomplizierte Zugang zu den Autobahnen A6 und A7 eine sehr gute Erreichbarkeit der umliegenden Regionen und der Städte Heilbronn, Nürnberg und Ulm.

Auch wichtige Ziele des täglichen Lebens wie Schulen, Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Zeit erreichbar.

Vellberg bietet eine solide Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind bequem in Schwäbisch Hall erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch ortsnahe Arztpraxen sowie das Klinikum in Schwäbisch Hall sehr gut abgedeckt.

Für Freizeit und Kultur stehen die historische Altstadt mit dem Schloss, verschiedene gastronomische Angebote, Sportanlagen sowie zahlreiche Rad und Wanderwege zur Verfügung.

Ein aktives Vereinsleben sorgt zusätzlich für attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Das Wohnumfeld gilt insgesamt als ruhig, freundlich und gepflegt.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien und Zweifamilienhäusern und vermittelt ein harmonisches und angenehmes Nachbarschaftsgefühl.

Die naturnahe Lage, der charmante historische Stadtkern und die gute Erreichbarkeit

wichtiger Ziele machen Vellberg zu einem besonders attraktiven Wohnstandort mit hohem Wohlfühlfaktor.

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.

Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 119.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25256266 - 74541 Vellberg

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