

Schwäbisch Hall

# Luxuriöses Stadtleben mit viel Fläche, großem Grundstück und vielen Highlights!

Objektnummer: 25256271



KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 424 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 3.126 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25256271 - 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: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Auf einen Blick

Objektnummer	25256271	Kaufpreis	2.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 424 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	2007	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

**Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdwärme</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>43.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.08.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Erdwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2007</b>

Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



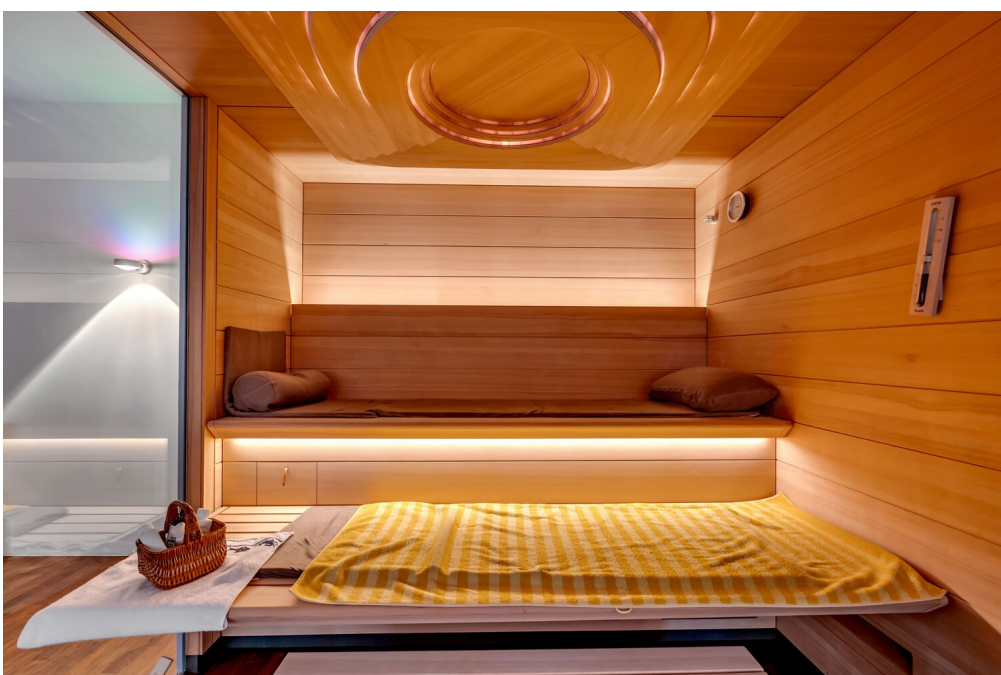
Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



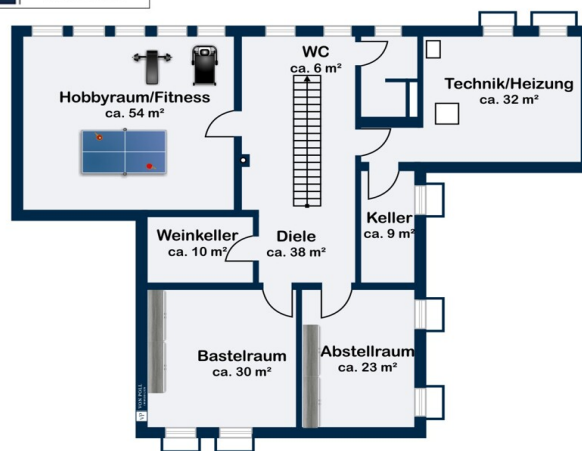
Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

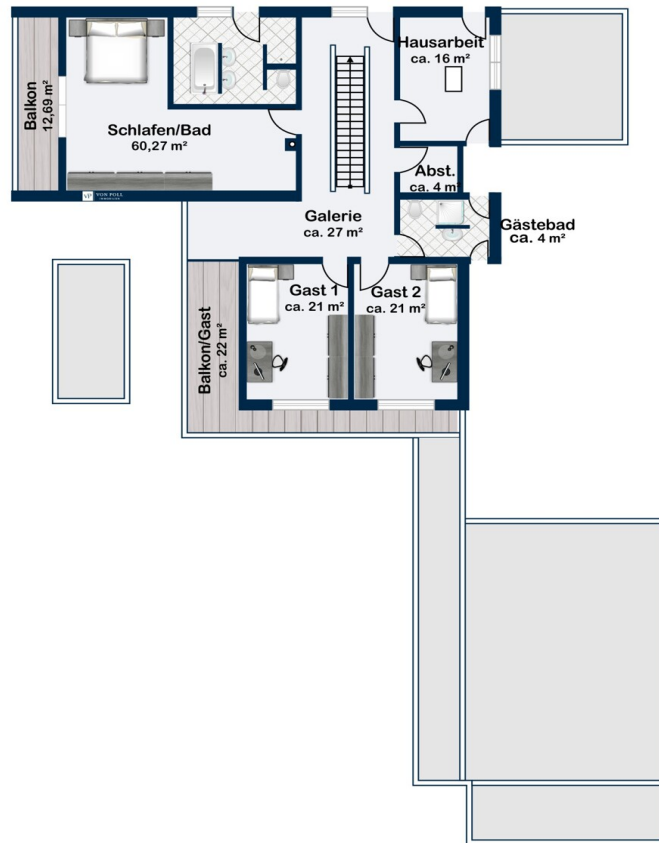
## Die Immobilie

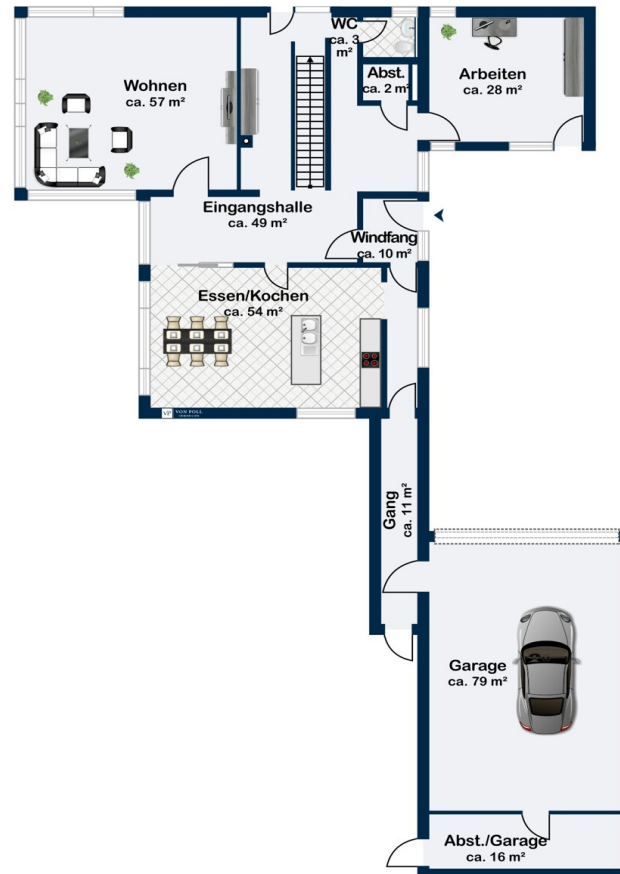


Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## 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: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Villa bietet mit einer Wohnfläche von ca. 424 m<sup>2</sup> außergewöhnlichen Raumkomfort, verteilt auf insgesamt sieben Zimmer. Die Immobilie wurde im Jahr 2007 massiv errichtet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Auf einem großzügigen Grundstück von rund 3.126 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses Anwesen als gehobene Wohnlösung in Schwäbisch Hall. Die Bauausführung ist geprägt von einer hochwertigen Ausstattung und besticht durch durchdachte architektonische Details sowie den Einsatz von ausgesuchten Materialien.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindrucken die überdurchschnittlichen Raumhöhen von 2,75 m sowie die bodentiefen Fensterfronten, die eine lichtdurchflutete und offene Atmosphäre schaffen. Das offene Wohnkonzept betont die großzügige Raumgestaltung und unterstreicht das hochwertige Wohngefühl. Die Villa verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer, die individuellen Rückzugsraum für ihre Bewohner bieten. Drei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für Komfort und Funktionalität.

Ein besonderes Highlight ist der separate Elternbereich mit großzügiger Ankleide und eigenem Masterbad. So genießen Sie maximale Privatsphäre und Komfort. Die hochwertigen Parkettböden in Kombination mit einer Fußbodenheizung versprechen ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Für behagliche Stunden sorgt der stilvolle Schwedenofen.

Auch die technische Ausstattung ist zukunftsorientiert: Die Zentralheizung wird unterstützt von einer Luft/Wasser-Wärmepumpe sowie Erdwärme – eine moderne Lösung, die Effizienz und Nachhaltigkeit verbindet. Darüber hinaus wurde besonderen Wert auf Ausstattungsdetails gelegt, wie beispielsweise eine Klafs-Sauna, die zu erholsamen Stunden einlädt. Der exklusive Weinkeller im Untergeschoss bietet Raum für Ihre Sammlung edler Tropfen und verleiht dem Haus eine besondere Note.

Der große, offene Hobbyraum lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu. Für Fahrzeugliebhaber steht eine geräumige Doppelgarage mit vier Stellplätzen zur Verfügung; zusätzlich gibt es zwei Außenstellplätze. Das begrünte Flachdach und die durchdachte Architektur überzeugen in Konzept und Ausführung.

Die Außenbereiche der Villa sind ebenso ansprechend gestaltet: Die große Terrasse sowie der Balkon bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung. Der Garten ist sorgfältig angelegt und garantiert viel Platz sowie Privatsphäre, sodass Sie die Grundstücksfläche optimal nutzen können.

**Die stilvolle Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und wird den Ansprüchen an gehobenes Wohnen gerecht. Insgesamt vereint diese Immobilie architektonischen Anspruch, ausgewählte Ausstattungshighlights und eine attraktive Lage.**

**Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den besonderen Vorzügen dieses Hauses. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 3.126m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 424m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Zimmer
- 3 Bäder
- Luft/Wasser Wärmepumpe - Erdwärme
- Hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Massiv gebaut
- Hochwertige Einbauküche
- Große Doppelgarage mit vier Stellplätzen und zwei Freiplätze
- Überdurchschnittliche Raumhöhe mit 2,75m
- Hochwertige Klafs-Sauna
- Stilvoller Schwedenofen
- Große Terrasse und Balkon
- Schön angelegter Garten mit viel Platz und Privatsphäre
- Begrüntes Flachdach
- Stilvolle Architektur
- Begrüntes Flachdach
- Bodentiefe Fensterfronten für viel Licht und helle Räume
- Elternbereich mit Ankleide und Masterbad
- Großer, offener Hobbyraum im Untergeschoss
- Exklusiver Weinkeller
- Offenes Wohnkonzept mit großzügiger Raumgestaltung

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser modernen und hochwertig gestalteten Villa in Bestlage Schwäbisch Halls. Überzeugen Sie sich von der Qualität der verwendeten Materialien, der beeindruckenden Architektur, sowie den Vorzügen dieser Lage bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Reifenhof der Kreisstadt Schwäbisch Hall in Baden-Württemberg. Reifenhof ist ein ruhiger, überwiegend ländlich geprägter Stadtteil im nordöstlichen Stadtgebiet und zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Die Lage bietet einen attraktiven Mix aus Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Das Zentrum von Schwäbisch Hall mit seiner historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, kulturellen Einrichtungen sowie Schulen und medizinischer Versorgung ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben, sodass auch Pendler von der guten Erreichbarkeit profitieren.

Verkehrstechnisch ist der Stadtteil gut angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B19 und B14 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Schwäbisch Hall, Gaildorf, Crailsheim sowie in den Raum Backnang und Stuttgart. Die Autobahn A6 (Heilbronn–Nürnberg) ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung an die überregionalen Wirtschafts- und Ballungsräume.

Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und kleineren Waldflächen und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung, wie Spaziergänge, Rad- und Wanderwege. Gleichzeitig bestehen gute Verkehrsanbindungen an die umliegenden Stadtteile sowie an das regionale Straßennetz, wodurch auch die umliegenden Wirtschaftsstandorte bequem erreichbar sind.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige, naturnahe Ausrichtung bei gleichzeitiger Nähe zur Stadt Schwäbisch Hall und stellt somit einen attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Ruhesuchende dar.

**Objektnummer: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25256271 - 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)**