

Rosengarten

# Stilvoll sanierte Wohnung mit Balkon, Schwedenofen und separater Gasheizung

Objektnummer: 26256279



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten**

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

Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Auf einen Blick

Objektnummer	26256279
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	52.21 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.01.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## Die Immobilie

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

52,21 kWh/(m<sup>2</sup>-a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

57,43 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten

## 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: 26256279 - 74538 Rosengarten**

## **Ein erster Eindruck**

**Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**Diese stilvoll modernisierte Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnlage auf ideale Weise.  
Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein modernes und komfortables Zuhause.**

**Das ursprünglich im Jahr 1974 errichtete Gebäude wurde durch einen Anbau aus ca. 1995 erweitert und zuletzt im Jahr 2021 umfassend renoviert und teilsaniert.  
Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem Wände, Rollläden, Badezimmer, Heizung, Türen, Küche, Fußböden sowie die Elektroinstallation erneuert.  
Zusätzlich sorgen stilvolle LED-Einbauleuchten sowie moderne LED-Streifen für ein harmonisches und hochwertiges Wohnambiente.**

**Die Rücklagen werden eigenständig gebildet und bieten dadurch zusätzliche Flexibilität.  
Eine erneuerte, separate Gasheizung, die ausschließlich für die Wohnung zuständig ist, sorgt für eine effiziente und individuelle Wärmeversorgung der Wohneinheit.**

**Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 3,5 Zimmer.  
Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der helle Eingangsbereich und schafft eine freundliche Atmosphäre.**

**Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügigen Fensterflächen lichtdurchflutet wirkt und ein besonders einladendes Wohngefühl schafft.**

**Der moderne Schvedenofen vor einer stilvollen Steinwand setzt dabei einen besonderen Akzent und sorgt in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme.**

**Der hochwertige Boden in den Wohnräumen verleiht der gesamten Wohnung eine warme und elegante Ausstrahlung.**

**Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Ankleideraum im Schlafzimmer, der zusätzlichen Stauraum und ein hohes Maß an Wohnkomfort bietet.**

**Auch die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen.**

**Hochwertige Elektrogeräte und großzügige Arbeitsflächen sorgen für optimale Funktionalität und angenehmes Arbeiten.**

**Die Kombination aus anthrazitfarbenen Fronten und einer Arbeitsplatte in Holzoptik verleiht der Küche ein zeitlos modernes Erscheinungsbild.**

**Die beiden Schlafzimmer präsentieren sich hell und freundlich.**

**Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable**

Einrichtung, während das zweite Zimmer ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das stilvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne sowie einem Fenster zur natürlichen Belichtung und Belüftung.

Hochwertige Fliesen und moderne Ausstattungsdetails schaffen hier eine elegante Wohlfühlatmosphäre.

Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf praktische Weise.

Die Wohnung befindet sich in einem teilsanierten und sehr gepflegten Zustand.

Elektrische Rollläden in vielen Räumen bieten zusätzlichen Komfort und zeitgemäßen Sicht- und Sonnenschutz.

In den übrigen Räumen sind die Leitungen bereits vorbereitet, sodass eine Nachrüstung jederzeit möglich ist.

Die im Jahr 2021 erneuerte Elektroinstallation mit 3-adrigen Stromleitungen erfüllt aktuelle Sicherheitsstandards.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne, der ausreichend Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten und Pflanzen bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Zusätzlich stehen ein Kellerabteil sowie weitere vielseitig nutzbare Nebenräume zur Verfügung. Für Fahrzeuge sind sowohl ein Garagenstellplatz als auch ein zusätzlicher Außenstellplatz vorhanden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten und hochwertig ausgestatteten Wohnung und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Das Team von VON POLL IMMOBILIEN freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und steht Ihnen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten**

## **Ausstattung und Details**

Nachfolgende Details dieser neuwertigen 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugen auf ganzer Linie:

- 3,5 Zimmer
- Baujahr 1974 + Anbau ca. 1995
- Ca.140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Renoviert / Teilsaniert 2021
- Elektrische Rollläden
- 3-adrige Stromleitungen 2021
- Kellerabteil
- Ankleidezimmer
- Separates Gäste-WC
- Schöne Ausstattung
- Garagenstellplatz + Außenstellplatz
- Offener Wohn- und Essbereich
- Erneuerte Gasheizung, separat nur für die Wohnung
- Hochwertige Einbauküche
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Großzügiger Balkon
- 2-Parteien-Wohnhaus
- Gemeinschaftsgarten
- Fenster von 2011

... und viele weitere Highlights.

Das VON POLL Team freut sich auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Westheim, dem größten Ortsteil der Gemeinde Rosengarten, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Landkreises Schwäbisch Hall in Baden-Württemberg.

Die attraktive Wohnlage vereint naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie die unmittelbare Nähe zur Natur aus.

Weitläufige Wiesen, Felder und Naherholungsgebiete prägen das Umfeld und schaffen eine hohe Lebensqualität.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der zentralen Lage zwischen Schwäbisch Hall und Gaildorf, wodurch sich urbanes Leben und ländliche Idylle optimal verbinden.

Eine gute Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet.

Die umliegenden Städte sowie zahlreiche Arbeitgeber, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Dadurch eignet sich der Standort besonders für Pendler, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Infrastruktur kombinieren möchten.

Im Ort selbst stehen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Neben Einkaufsmöglichkeiten wie einem Discounter ergänzen eine Bäckerei und eine Landmetzgerei die örtliche Nahversorgung.

Familien profitieren zudem von einem Kindergarten sowie weiteren Angeboten des gemeinschaftlichen Lebens.

Die Gemeinde Rosengarten verbindet ländlichen Charme mit einer modernen Entwicklung und erfreut sich aufgrund ihrer naturnahen Lage sowie der Nähe zu Schwäbisch Hall zunehmender Beliebtheit. Das Motto „stadtnah in reizvoller Landschaft leben“ beschreibt die Vorzüge dieser Wohnlage besonders treffend.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen.

Das VON POLL Immobilien Team freut sich auf Sie.

**Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten**

## **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.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen.

Das VON POLL Immobilien Team freut sich auf Sie.

**Objektnummer: 26256279 - 74538 Rosengarten**

## **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)**