

Crailsheim / Wittau

Ready to move in - Modern dream home with a feel-good atmosphere - New construction from 2022 built to KfW-40+ energy efficiency standards

Property ID: 25256255

EXKLUSIV



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 233 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.189 m²

Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

At a glance

Property ID	25256255
Living Space	ca. 233 m²
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2022
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	30.01.2035	Final Energy Demand	40.50 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



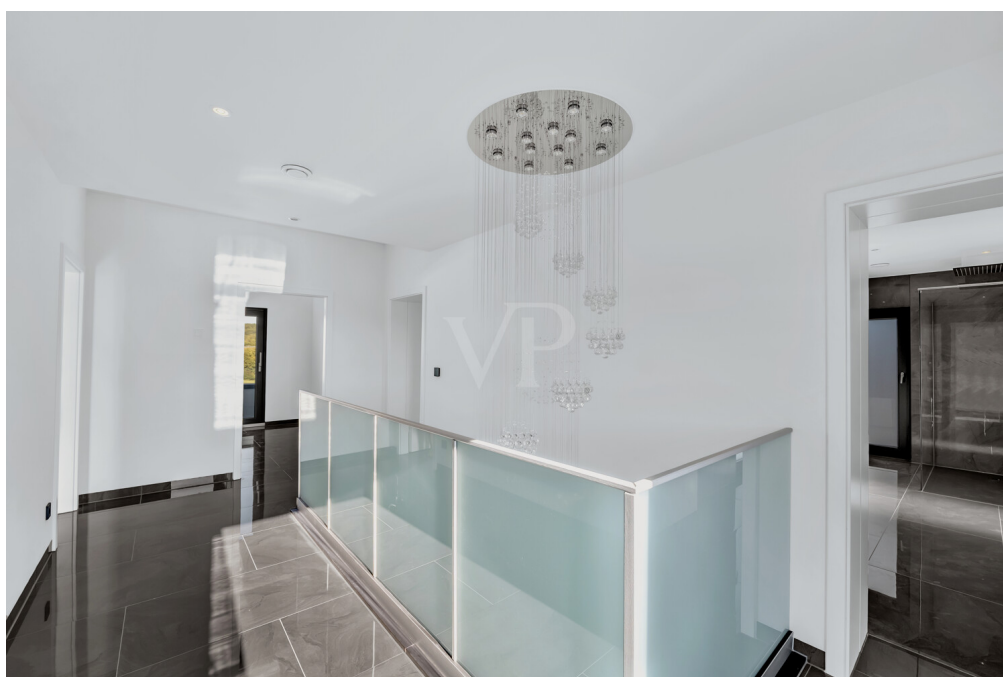
Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

The property



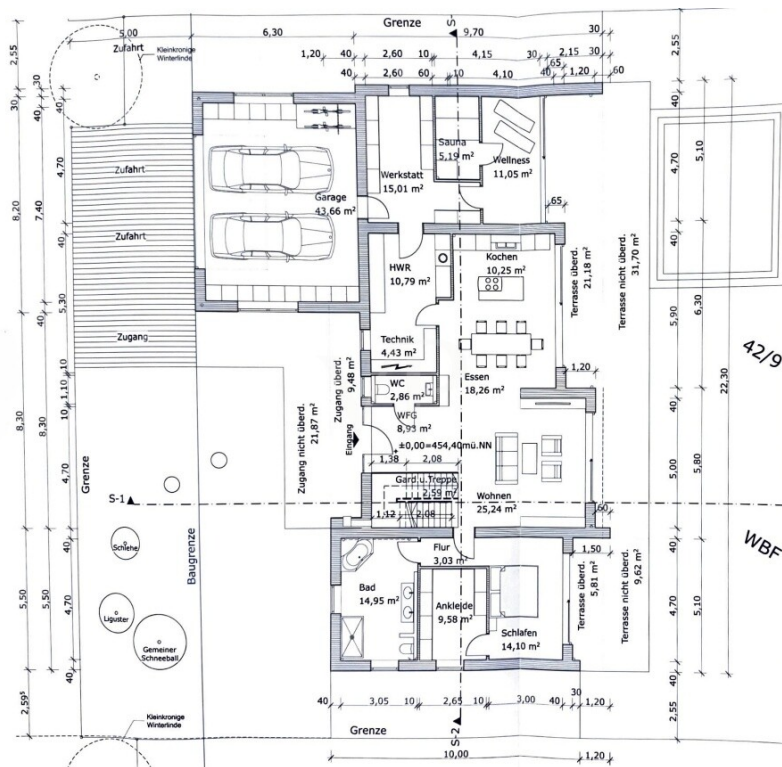
Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

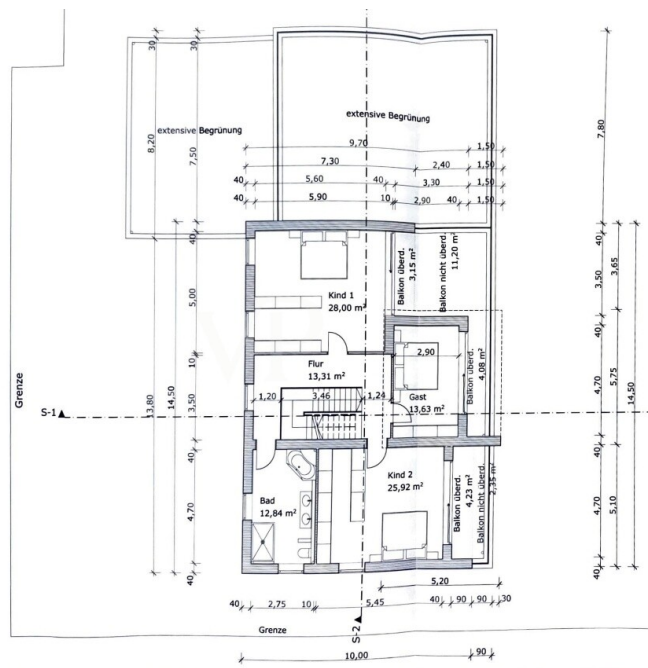
The property



Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Floor plans





Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

A first impression

Welcome to your new home – a stylish, low-energy house (KfW 40+ efficiency house) built in 2022 that perfectly combines modern living, sustainable technology, and a spacious layout. With approximately 233 m² of living space and an additional 100 m² of usable space, you'll find a place where comfort, design, and energy efficiency go hand in hand. The property sits on a generous plot of around 1,189 m² – a true haven with plenty of room to realize your individual living dreams. From the moment you step inside, the property impresses with its well-thought-out architecture, energy-efficient construction, and modern amenities. Floor-to-ceiling windows create a light-filled ambiance, while the "LOXONE" smart home system ensures maximum comfort. The sustainable energy concept is further enhanced by a photovoltaic system with battery storage, a ventilation system with heat recovery, and underfloor heating throughout. On the ground floor, you'll find approximately 131 m² of living space: The open-plan living, dining, and kitchen area forms the heart of the house. Here, a high-quality "NOLTE" kitchen with a cooking island seamlessly blends with a spacious living area, creating an inviting atmosphere for family and guests. A generously sized bedroom with its own dressing room and luxurious en-suite bathroom features a walk-in bathtub, a large shower, double vanity, and toilet. A potential wellness area with direct access to the outside offers space for relaxation – alternatively, this area could also be used as an office or children's room. A utility room, a laundry room with a clever washing machine platform, and direct access to the double garage with wallbox pre-wiring complete the ground floor. The upper floor extends over approximately 100 m² of living space and offers: An impressive master bedroom with a dressing room and private access to the balcony. Two further bedrooms, each with its own balcony access – ideal as children's rooms or guest rooms. A spacious bathroom with a large shower, bathtub, and toilet, meeting all the requirements of modern living. The property is currently unoccupied and in pristine condition. The spacious grounds offer a variety of design possibilities for garden enthusiasts and families, including a prepared area for an outdoor pool. This house impressively combines high-quality features, energy efficiency, and thoughtful architecture. Whether as a family residence, a wellness retreat, or a stylish home for modern living needs – here you will find your dream home for the future.

Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Details of amenities

Hier die Highlights dieser neuwertigen und modernen Immobilie in der Aufzählung:

- Baujahr 2022
- Ca. 233 m² gesamte Wohnfläche
- Ca. 100 m² Nutzfläche
- Ca. 1.189 m² Grundstücksfläche
- Neuwertiger Gesamtzustand (Erstbezug)
- KFW-40 Effizienz Niedrigenergiehaus
- Luft-/Wasser- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage & Batteriespeicher (Huawei)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- "LOXONE" - Smarthome-System
- "NOLTE" - Küche
- Offener Wohn-, Küchen, Essbereich
- Fußbodenheizung
- Zisterne 6.000 Liter (Außenbewässerung)
- Wohnfläche Erdgeschoss ca. 131 m²
- Wohnfläche Dachgeschoss ca. 100 m²
- Schlafzimmer im Erdgeschoss mit Ankleide und Badezimmer
- Schlafzimmer im Obergeschoss mit eigenen Balkonzugängen
- Potenzieller Wellnessbereich im Erdgeschoss
- Doppelgarage mit Wallboxvorbereitung
- Vorbereiteter Außenpool

Weitere Informationen zur Immobilie und Bildmaterial stellen wir gerne nach persönlicher Rücksprache zur Verfügung.

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

All about the location

Wittau ist ein idyllischer Teilort der Großen Kreisstadt Crailsheim im Landkreis Schwäbisch Hall. Der Ort besticht durch seine ruhige, ländliche Lage und die unmittelbare Nähe zur Natur. Umgeben von Feldern und Wiesen bietet Wittau ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der hervorragenden Anbindung an die Stadt Crailsheim: In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto oder Fahrrad das Stadtzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und kulturellen Angeboten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – über die Bundesstraße B290 und die nahegelegene Autobahn A6 sind Städte wie Ansbach, Schwäbisch Hall oder Nürnberg schnell erreichbar. Auch der Bahnhof Crailsheim mit überregionalen Verbindungen liegt nur wenige Kilometer entfernt.

Wittau ist somit der ideale Wohnort für alle, die die Ruhe des Landlebens schätzen, aber nicht auf die Nähe zur Stadt und eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

Crailsheim bietet zudem zahlreiche kulturelle Angebote in den Bereichen Musik, Literatur, Theater und bildende Künste. Das ehemalige Crailsheimer Spital beherbergt heute das städtische Museum.

Weiterhin werden zahlreiche Veranstaltungen geboten, eines der Höhepunkte stellt das jährliche Kulturwochenende oder das „Fränkische Volksfest“ dar.

Auch zahlreiche Freizeitangebote wie ein Besuch des Sauna parc vital, der Minigolfanlage, einem großen Kino oder abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege sowie Bäder und Seen sind in und um Crailsheim geboten.

Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 40.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com