

Schwäbisch Hall

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

*Property ID: 25256271*



PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 424 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 3.126 m<sup>2</sup>

Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

-  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: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall**

## At a glance

Property ID	25256271	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 424 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2007		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final energy consumption	43.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.08.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2007

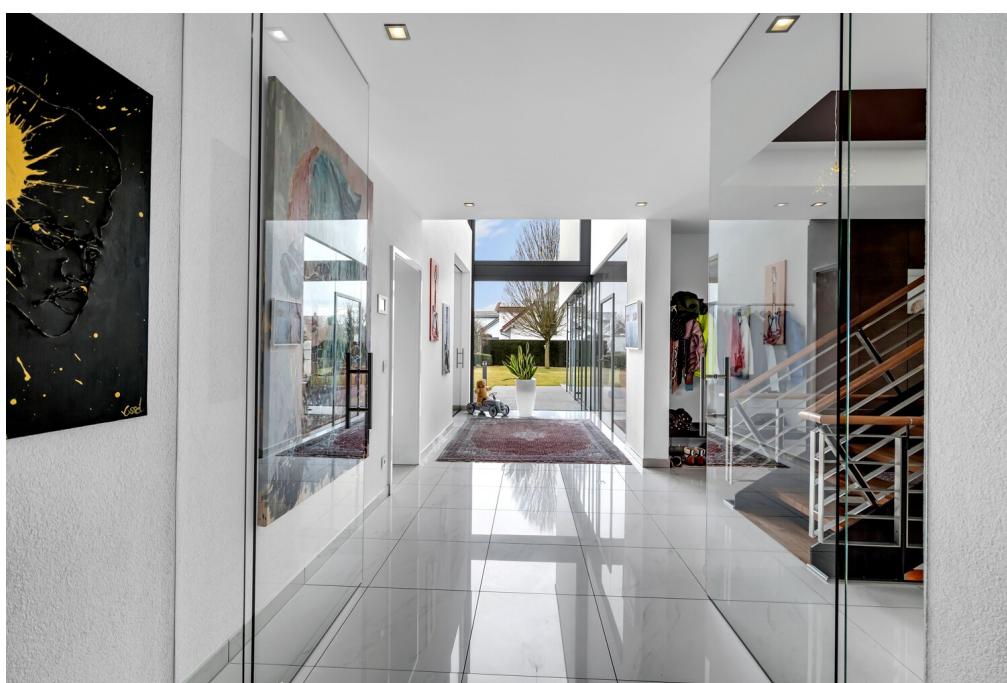
Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



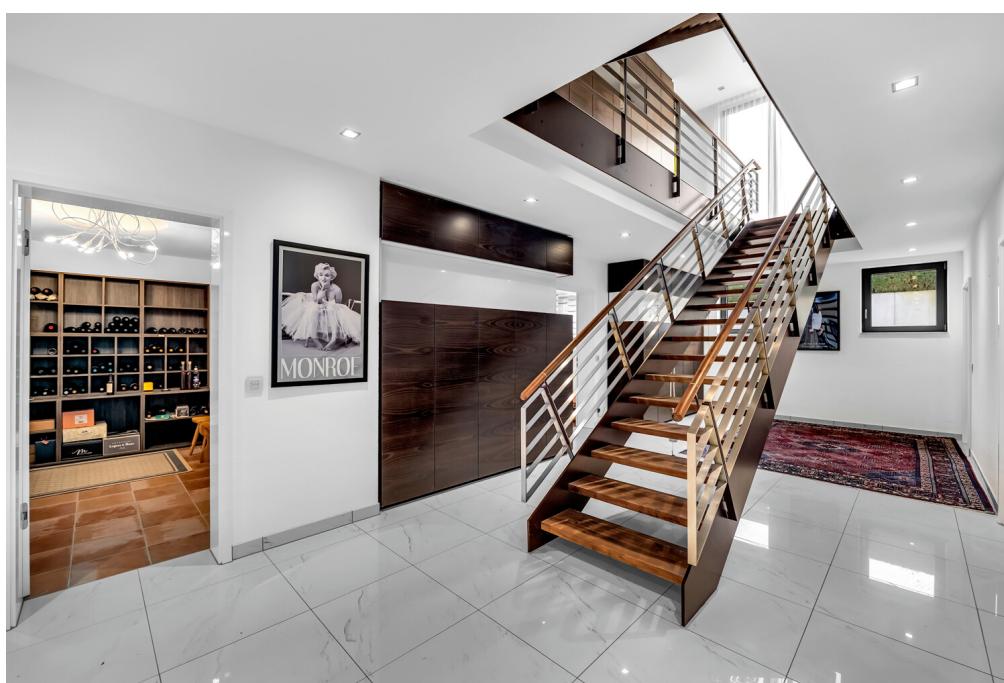
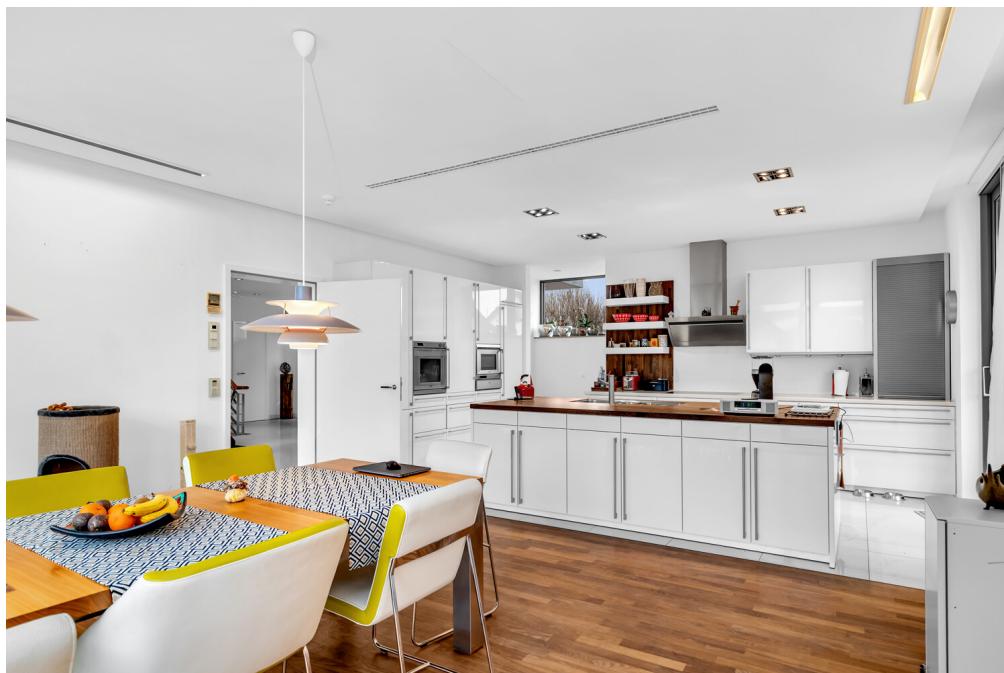
Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



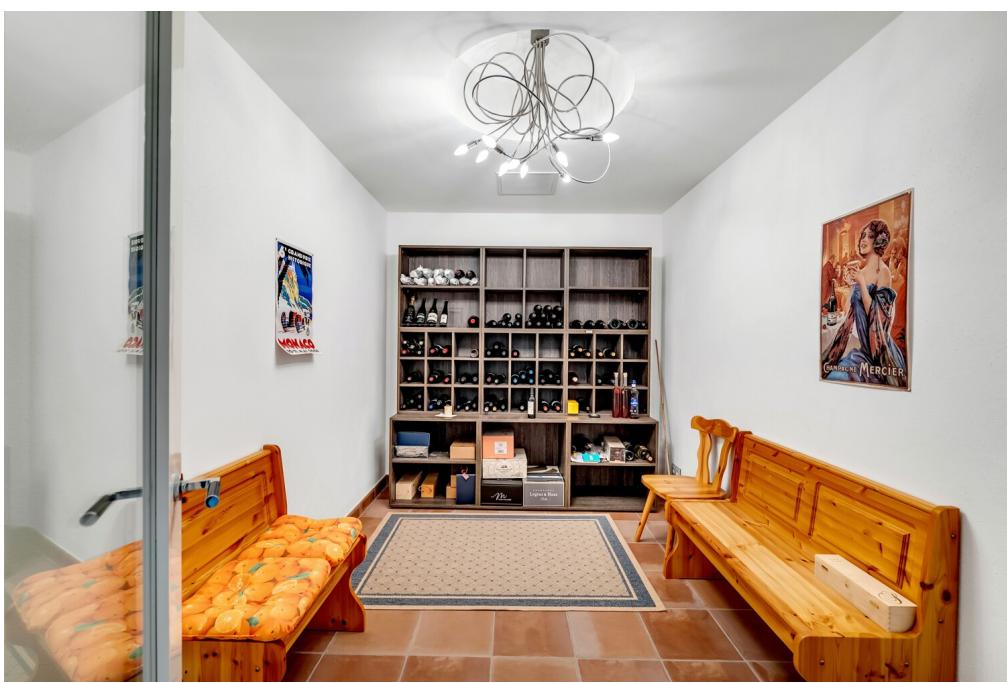
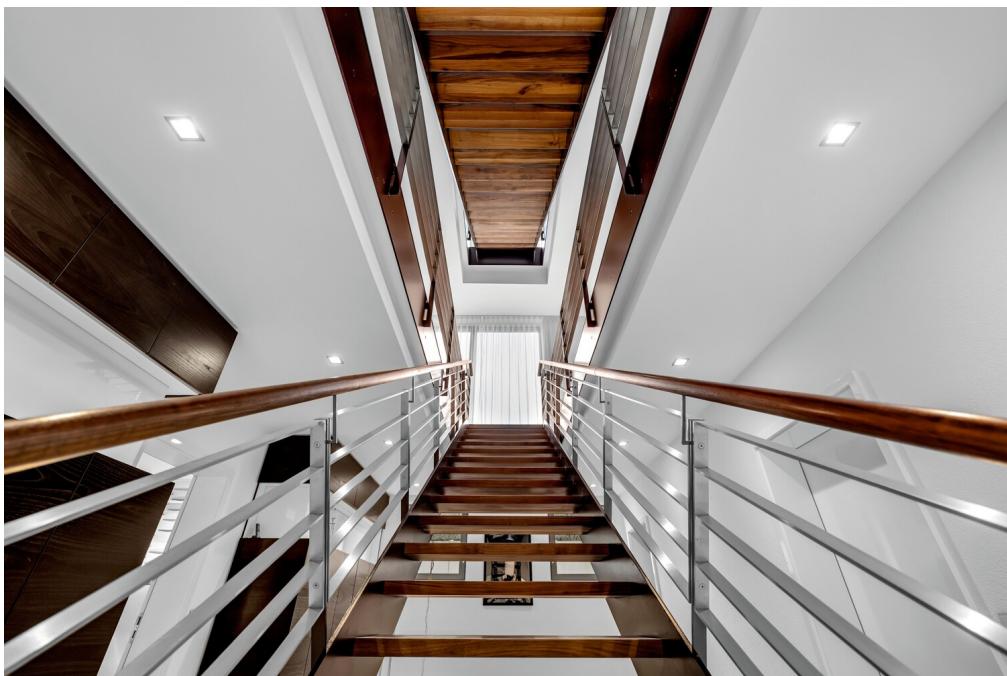
Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



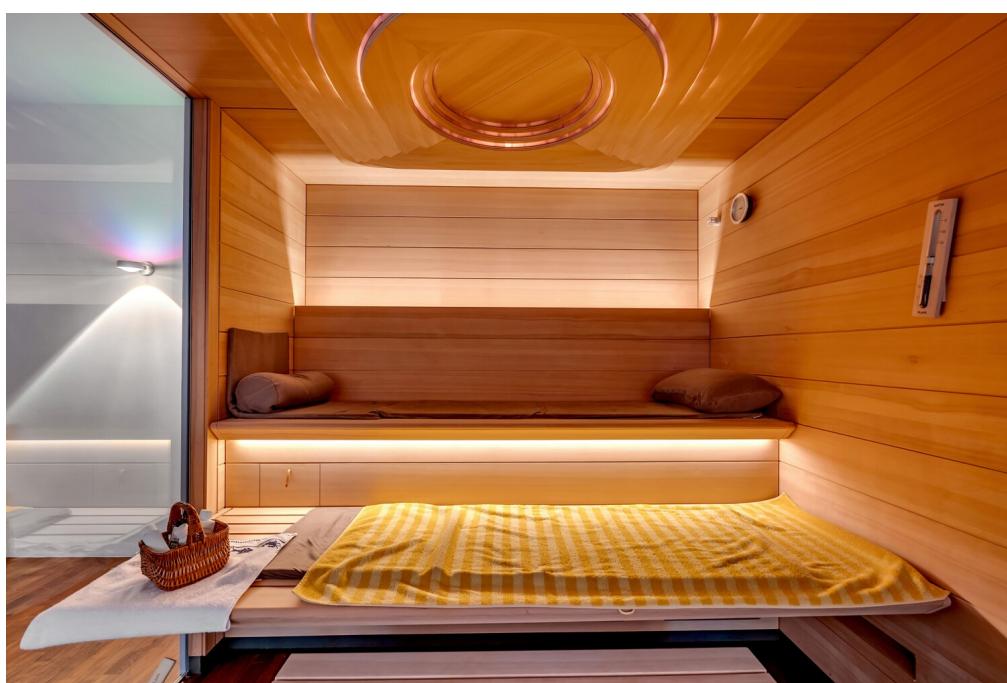
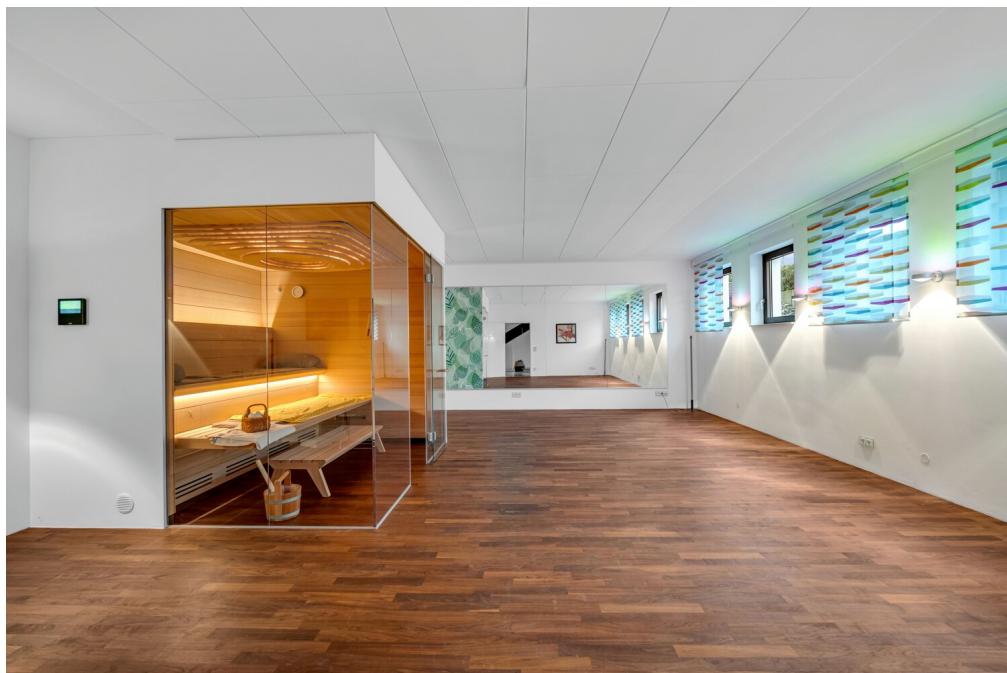
Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



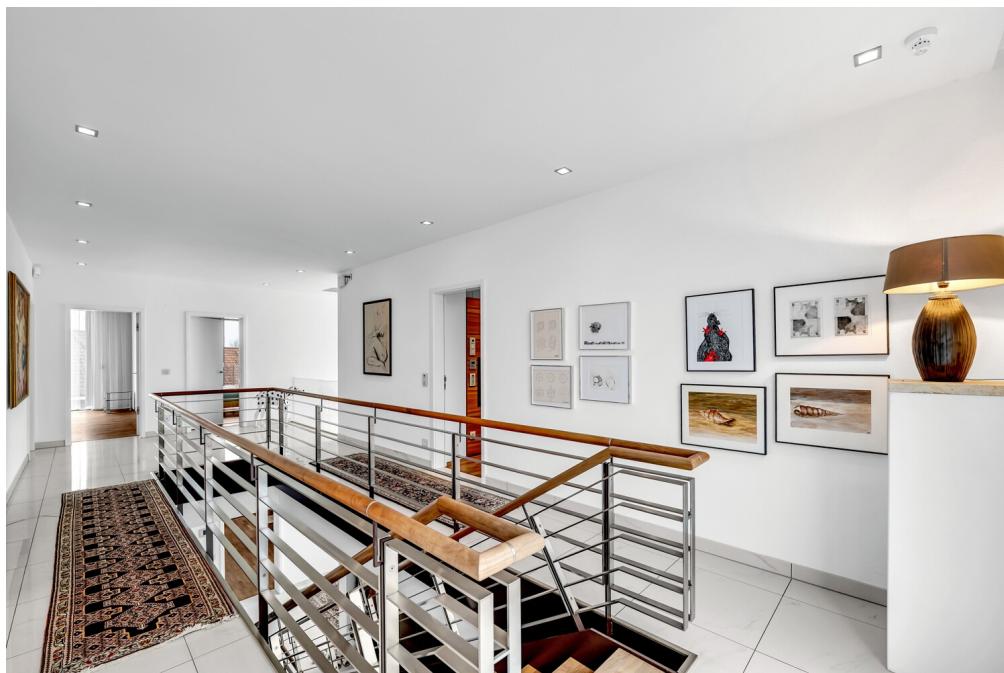
Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



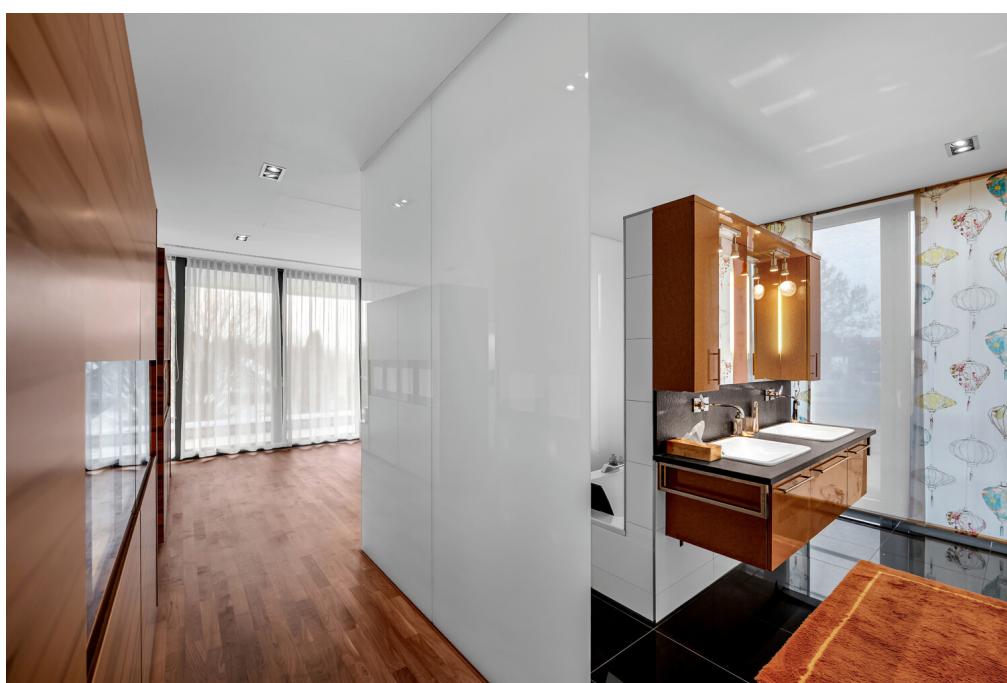
Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



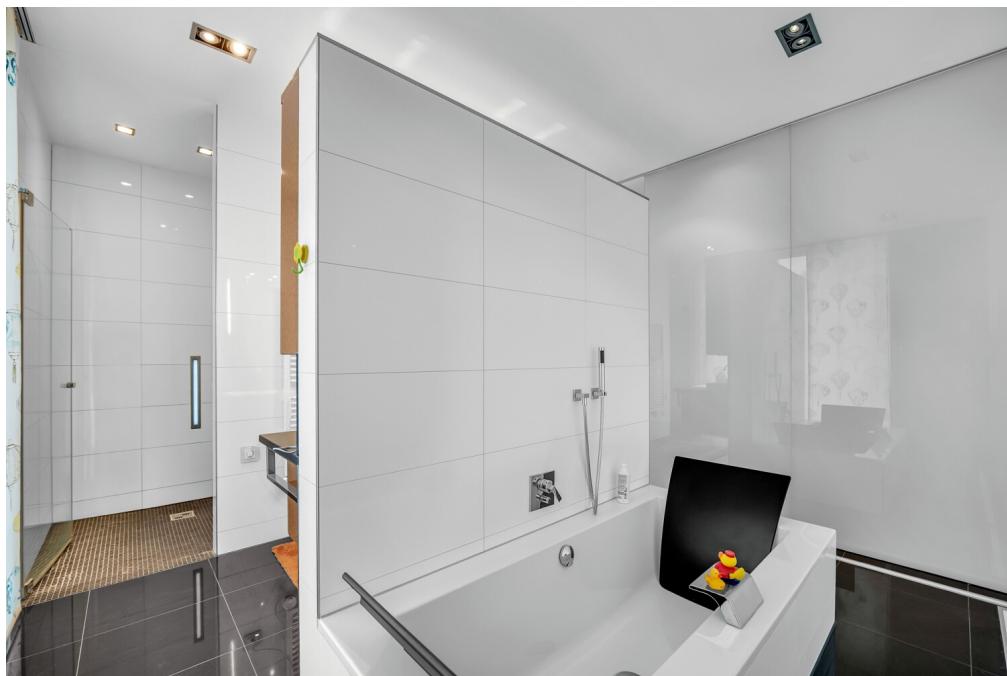
Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## The property



Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

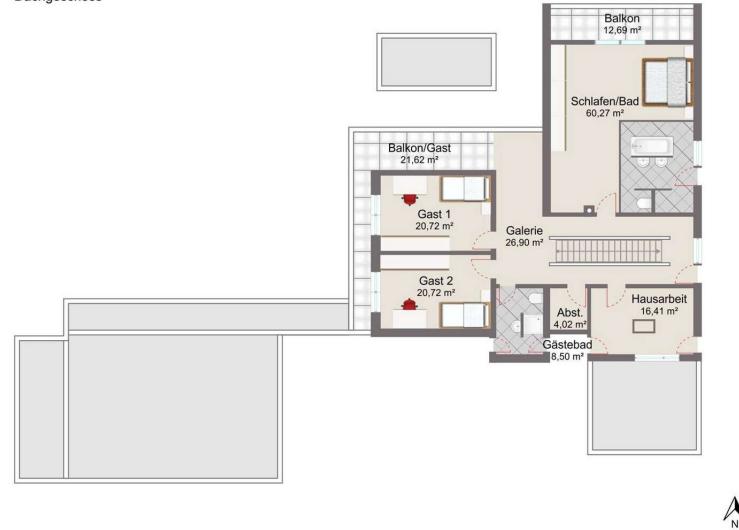
## The property



Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall

## Floor plans

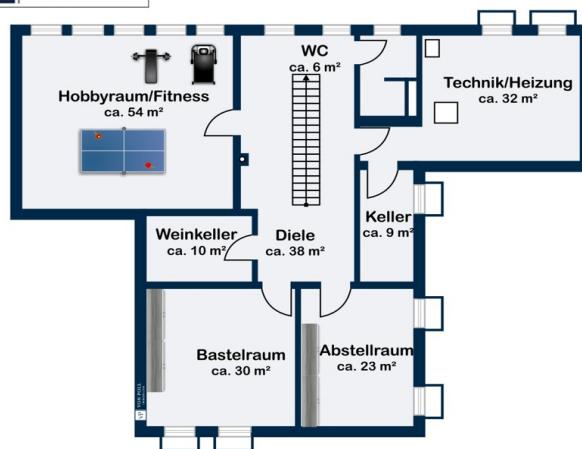
Dachgeschoß

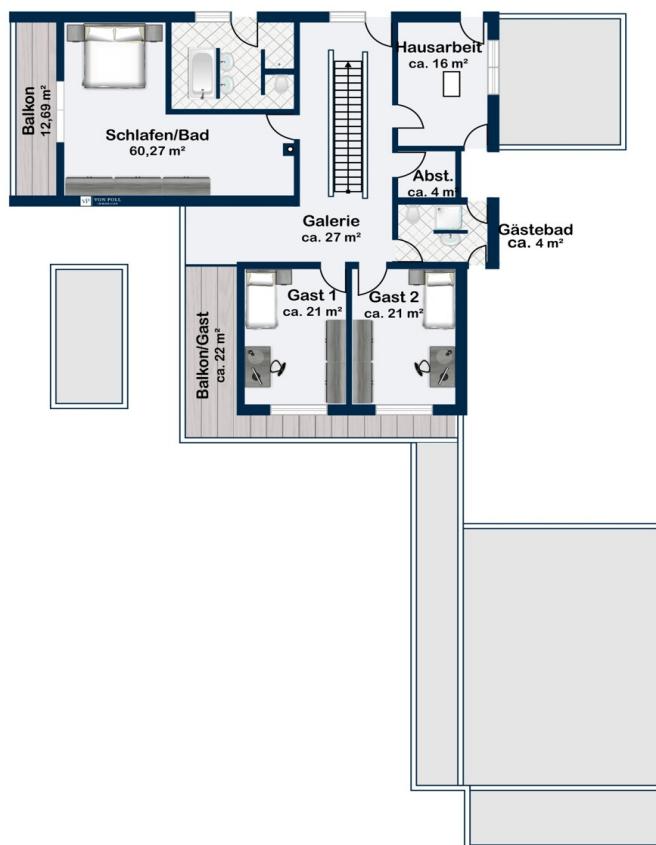


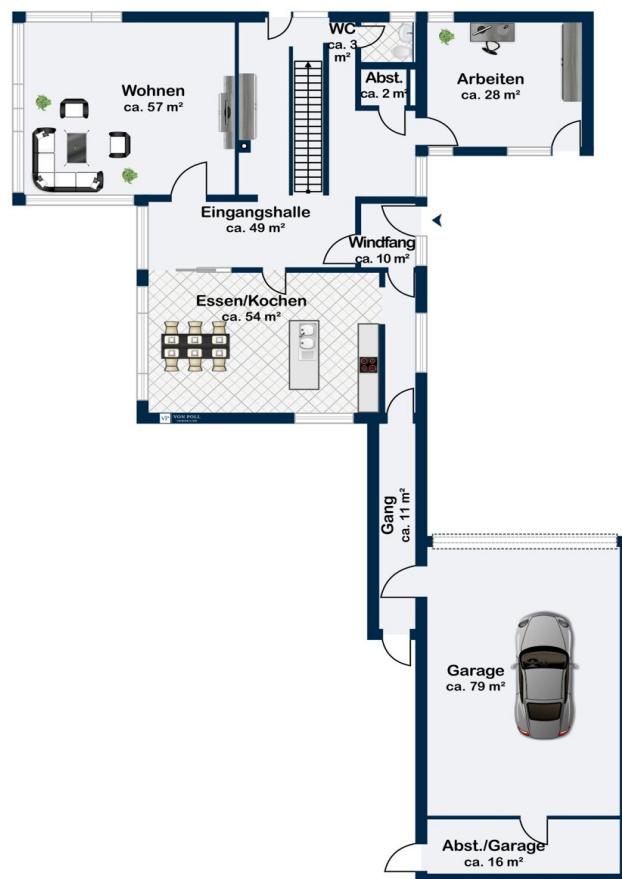
Erdgeschoss



Untergeschoß



VP VON POLL  
IMMOBILIEN



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall**

## A first impression

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 besonderer 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.

**Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Details of amenities

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.

**Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall**

## All about the location

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, Gaiborf, 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.

**Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Other information

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25256271 - 74523 Schwäbisch Hall**

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