

Rosengarten

Stilvoll sanierte Wohnung mit Balkon, Schwedenofen und separater Gasheizung

Property ID: 26256279



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

- **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: 26256279 - 74538 Rosengarten

At a glance

Property ID	26256279	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 140 m ²	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	2	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1974	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	52.21 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.01.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

The property



Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

The property



Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

The property



Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

The property



Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

The property



Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

The property



Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

The property



Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

The property



Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

The property



Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

The property

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

52,21 kWh/(m²-a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

57,43 kWh/(m²-a)

Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

Floor plans



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: 26256279 - 74538 Rosengarten

A first impression

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 m² 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 Schwedenofen 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.

Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

Details of amenities

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

- 3,5 Zimmer
- Baujahr 1974 + Anbau ca. 1995
- Ca.140 m² 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.

Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

All about the location

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.

Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

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.

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

Das VON POLL Immobilien Team freut sich auf Sie.

Property ID: 26256279 - 74538 Rosengarten

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