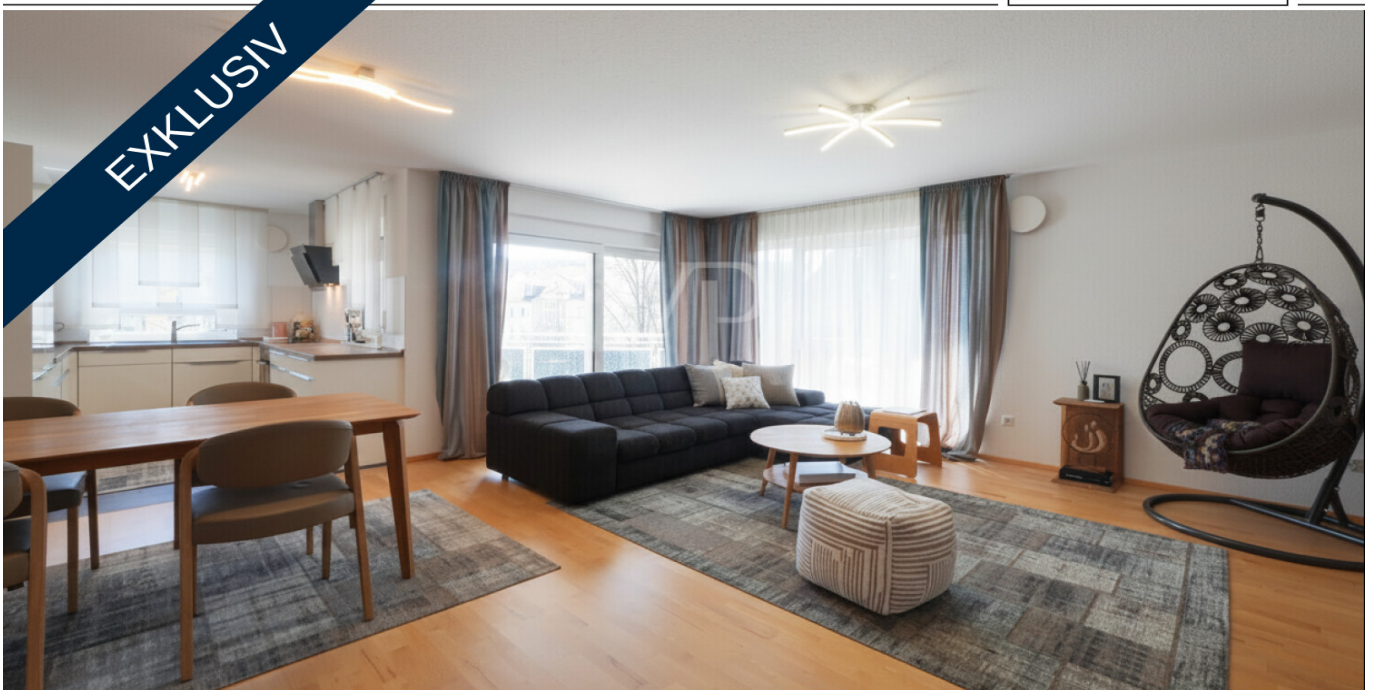


Schwäbisch Hall / Hesselental

Stilvoll wohnen mit Komfort - Barrierefreie 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Wohnlage

Property ID: 26256280

EXKLUSIV



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 489.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

- 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: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

At a glance

Property ID	26256280	Purchase Price	489.000 EUR
Living Space	ca. 113 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2015	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	52.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.02.2032	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselal

The property



Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

The property



Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

The property



Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

The property



Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

The property



Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

The property



Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

The property



Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselal

The property



Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

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: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

A first impression

In gefragter Wohnlage von Schwäbisch Hall, befindet sich diese hochwertige und barrierefreie 4-Zimmer-Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines modernen 8-Parteien-Wohnhauses aus dem Jahr 2015.

Die Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten und neuwertigen Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine gehobene Ausstattung, die modernen Wohnkomfort auf ca. 113 m² Wohnfläche bietet.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, einladender Flur, der ausreichend Platz bietet und einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und eine freundliche, warme Wohnatmosphäre schafft.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon (12 m²) in Südausrichtung, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist ebenso wie die gesamte Wohnung Bestandteil des Angebots, da die Immobilie voll möbliert verkauft wird.

Somit bietet sich Ihnen die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Aufwand direkt einzuziehen.

Zwei geräumige Kinder- oder Gästezimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche und ein WC.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe sowie durch den direkten Zugang zu einem eigenen Balkon, der zusätzlichen

Rückzugsraum im Freien bietet.

Die gesamte Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über eine moderne Lüftungsanlage, die für ein angenehmes und gesundes Raumklima sorgt.

Helle, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien unterstreichen den gehobenen Wohncharakter dieser Immobilie.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, ein abschließbares Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine begehrte Lage und eignet sich ideal für Eigennutzer die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen.

Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Details of amenities

Nachfolgende Highlights dieser attraktiven Etagenwohnung:

- Barrierefreie Etagenwohnung
- Baujahr 2015
- Neuwertiger Zustand
- 2. Etage
- Aufzug
- Ca. 112 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Offener Küchen-, Wohn-, Essbereich
- Lüftungsanlage
- Hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Großzügiger Balkon (12 m²) in Südausrichtung
- Fernwärme
- Tiefgaragenstellplatz
- Abschließbares Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Wasch- & Trockenraum
- 8-Parteien-Wohnhaus

... und vielen weitere Highlights.

Das VON POLL Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

All about the location

Die angebotene Etagenwohnung befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Schwäbisch Hall-Hessental, einem der gefragtesten und zugleich infrastrukturell stärksten Stadtteile der Region. Die Wohnsiedlung selbst überzeugt durch ihr ruhiges, gepflegtes und familienfreundliches Wohnumfeld mit moderner Bebauung und angenehmer Nachbarschaft.

Hessental bietet eine hervorragende Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen aller Bildungsstufen sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich im direkten Umfeld, was den Standort besonders attraktiv für Paare, kleine Familien und Berufspendler macht.

Ein besonderer Pluspunkt ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bushaltestellen im Wohngebiet sind fußläufig erreichbar, der Bahnhof Schwäbisch Hall-Hessental mit direkten Verbindungen unter anderem Richtung Stuttgart, Heilbronn, Crailsheim und Nürnberg liegt nur wenige Minuten entfernt. Auch die B14 sowie die Autobahn A6 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an die gesamte Region.

Die Lage verbindet damit auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Infrastruktur und optimaler Mobilität. Die Schwäbisch Haller Innenstadt ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar und erweitert das Angebot um kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und ein vielseitiges Einzelhandelsangebot.

Insgesamt bietet die Wohnung eine nachhaltig wertstabile Lage mit hoher Lebensqualität, die sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger äußerst

interessant ist.

Property ID: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

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 vorbehaltenlich 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: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

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