

Crailsheim / Wittau

Listo para entrar a vivir - Casa de ensueño moderna con un ambiente agradable - Obra nueva a partir de 2022 según los estándares de eficiencia energética KfW-40+

Número de propiedad: 25256255

EXKLUSIV



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.189 m²

Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

De un vistazo

Número de propiedad	25256255
Superficie habitable	ca. 233 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2022
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	A petición
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 100 m²
Características	Terraza, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	30.01.2035	Demanda de energía final	40.50 kWh/m²a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



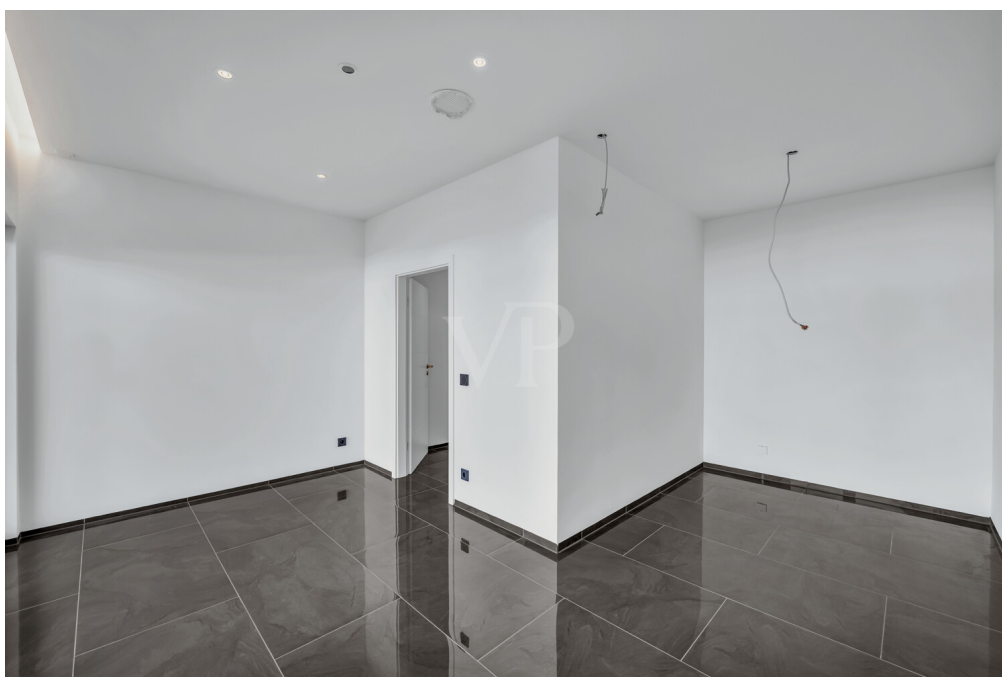
Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



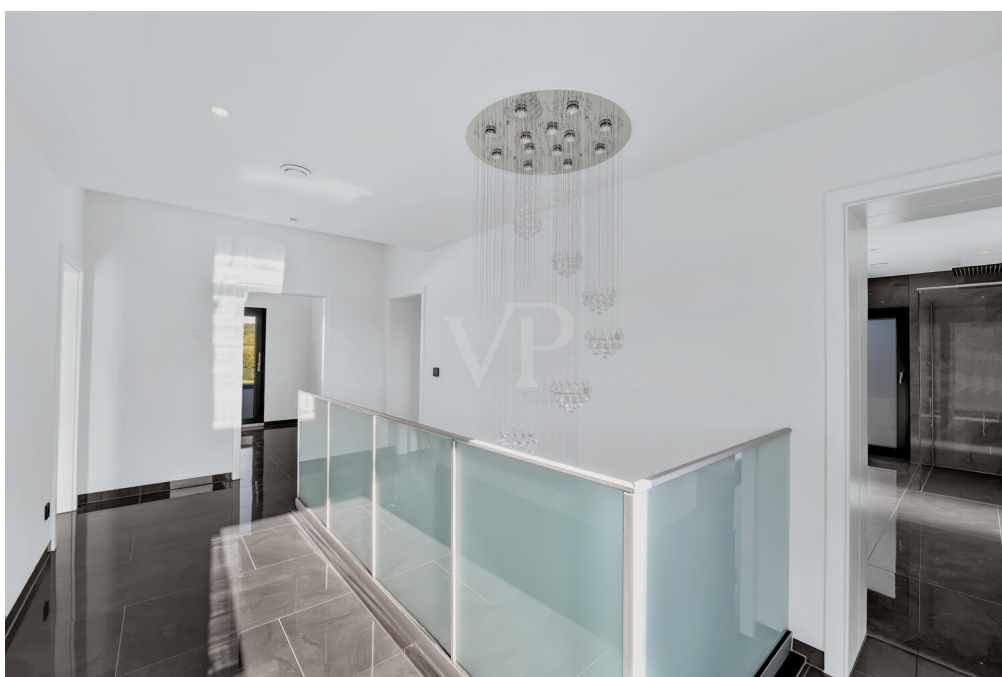
Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propiedad



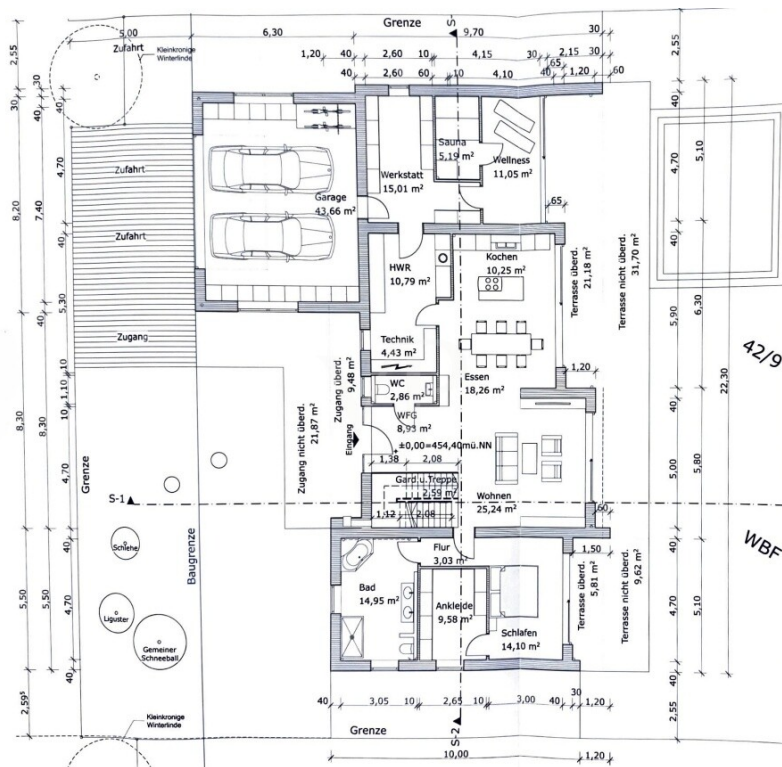
Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

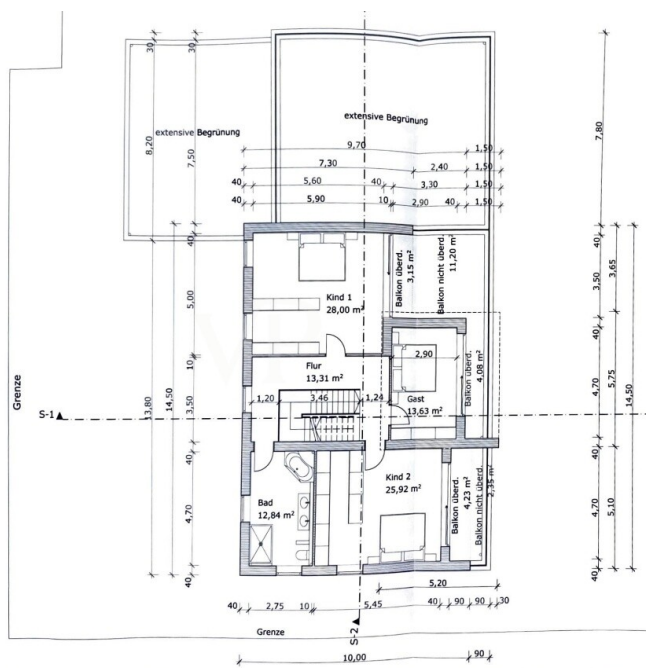
La propiedad



Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: una elegante casa de bajo consumo energético (con certificación KfW 40+), construida en 2022, que combina a la perfección la vida moderna, la tecnología sostenible y una amplia distribución. Con aproximadamente 233 m² de superficie habitable y 100 m² adicionales de superficie útil, encontrará un lugar donde la comodidad, el diseño y la eficiencia energética se complementan a la perfección. La propiedad se encuentra en una amplia parcela de unos 1189 m²: un auténtico paraíso con amplio espacio para hacer realidad sus sueños de vida. Desde el momento en que entra, la propiedad impresiona por su cuidada arquitectura, su construcción energéticamente eficiente y sus modernas comodidades. Los ventanales de suelo a techo crean un ambiente luminoso, mientras que el sistema de domótica "LOXONE" garantiza el máximo confort. El concepto de energía sostenible se ve reforzado por un sistema fotovoltaico con almacenamiento de baterías, un sistema de ventilación con recuperación de calor y calefacción por suelo radiante en toda la vivienda. En la planta baja, encontrará aproximadamente 131 m² de espacio habitable: el salón, comedor y cocina de planta abierta constituyen el corazón de la casa. Aquí, una cocina "NOLTE" de alta calidad con isla de cocción se integra a la perfección con una amplia sala de estar, creando un ambiente acogedor para la familia y los invitados. Un dormitorio de generosas dimensiones con vestidor y un lujoso baño en suite cuenta con bañera a ras de suelo, ducha grande, lavabo doble e inodoro. Una posible zona de bienestar con acceso directo al exterior ofrece espacio para relajarse; esta zona también podría utilizarse como despacho o habitación infantil. Un lavadero, un lavadero con una práctica plataforma para lavadora y acceso directo al garaje doble con preinstalación de caja de pared completan la planta baja. La planta superior se extiende sobre aproximadamente 100 m² de espacio habitable y ofrece: un impresionante dormitorio principal con vestidor y acceso privado al balcón. Dos dormitorios más, cada uno con su propio acceso al balcón, ideales como habitaciones infantiles o de invitados. Un espacioso baño con ducha grande, bañera e inodoro, ideal para la vida moderna. La propiedad se encuentra actualmente desocupada y en perfecto estado. El amplio terreno ofrece diversas posibilidades de diseño para amantes de la jardinería y familias, incluyendo una zona preparada para una piscina exterior. Esta casa combina de forma impresionante características de alta calidad, eficiencia energética y una arquitectura cuidada. Ya sea como residencia familiar, un refugio de bienestar o un hogar con estilo para las necesidades de la vida moderna, aquí encontrará la casa de sus sueños para el futuro.

Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com