

Crailsheim / Wittau

Prête à emménager - Maison de rêve moderne à l'atmosphère chaleureuse - Construction neuve de 2022, conforme aux normes d'efficacité énergétique KfW-40+

CODE DU BIEN: 25256255

EXKLUSIV

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.189 m²

CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25256255
Surface habitable	ca. 233 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2022
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	30.01.2035	Consommation d'énergie	40.50 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



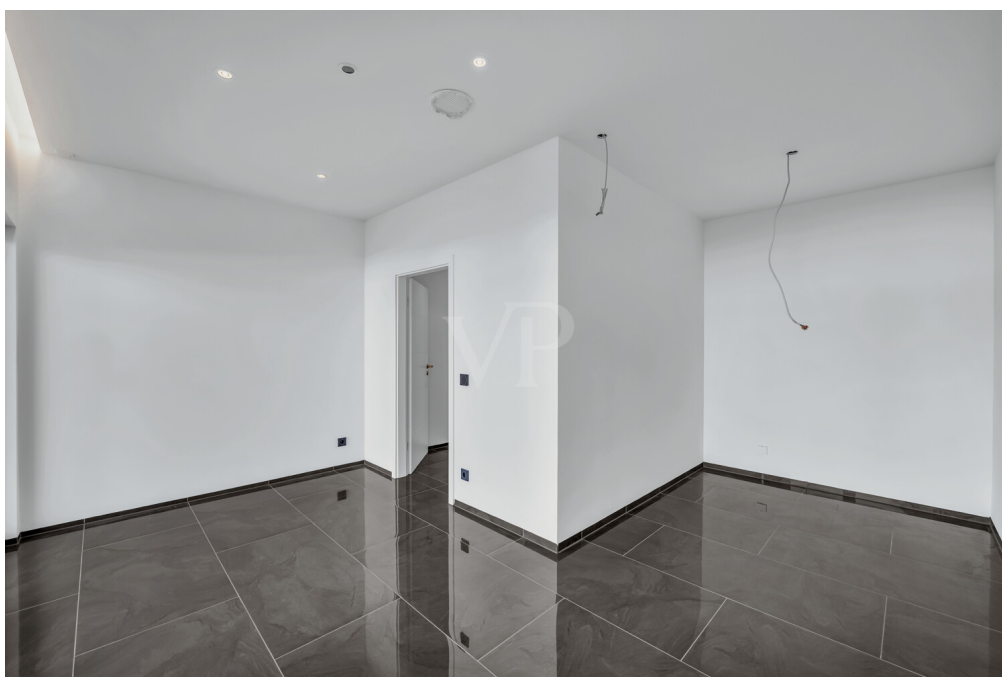
CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



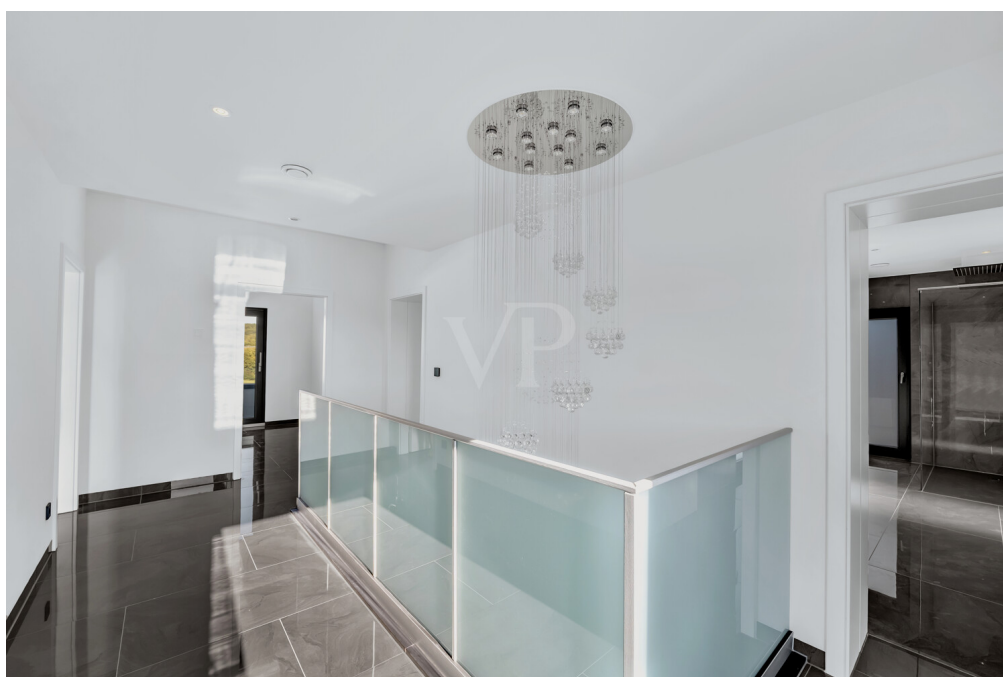
CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

La propriété



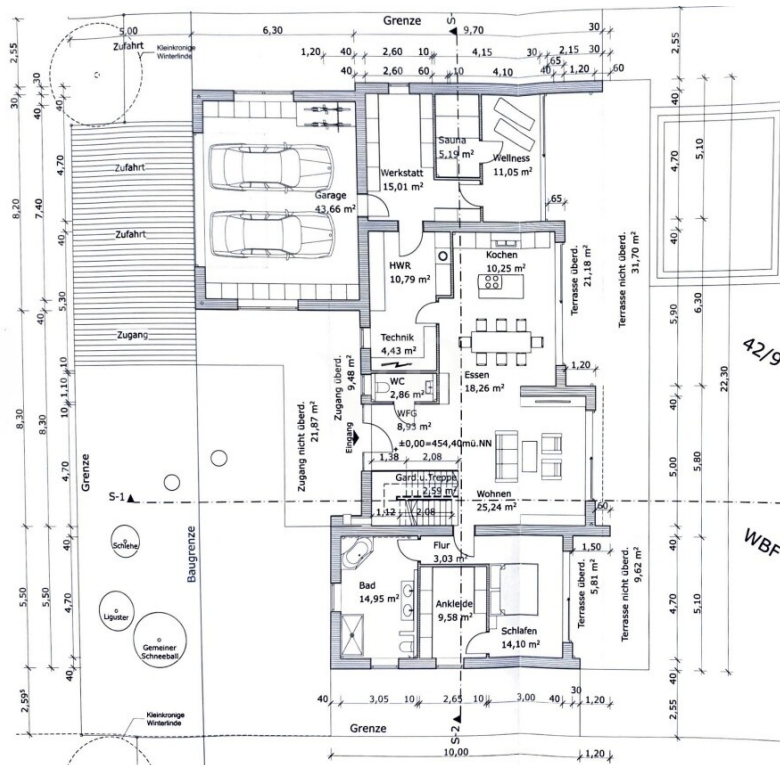
CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

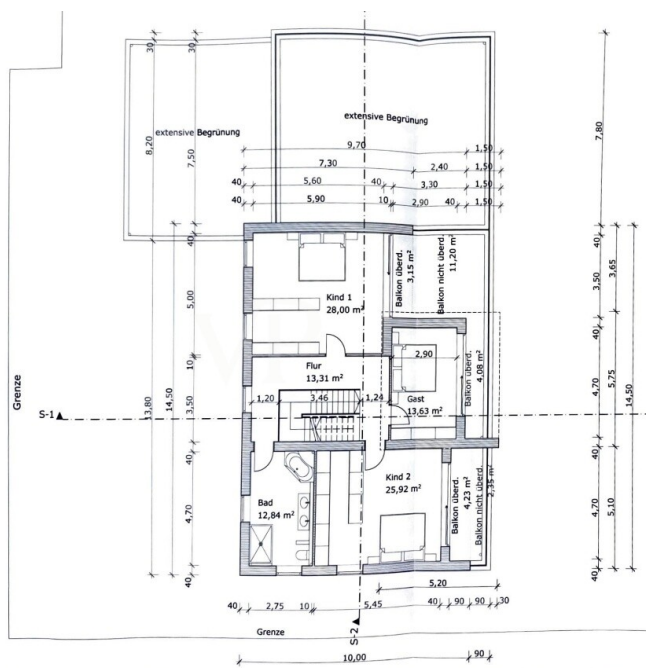
La propriété



CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette élégante maison basse consommation (classée KfW 40+) construite en 2022 allie harmonieusement modernité, technologies durables et espaces généreux. Avec environ 233 m² habitables et 100 m² supplémentaires d'espace utilisable, vous découvrirez un lieu où confort, design et efficacité énergétique se conjuguent à merveille. La propriété se situe sur un terrain spacieux d'environ 1 189 m², un véritable havre de paix offrant tout l'espace nécessaire pour réaliser vos rêves. Dès l'entrée, vous serez séduit par son architecture soignée, sa construction écoénergétique et ses équipements modernes. Les baies vitrées inondent la maison de lumière naturelle, tandis que le système domotique « LOXONE » garantit un confort optimal. Le concept d'énergie durable est renforcé par un système photovoltaïque avec stockage sur batterie, un système de ventilation avec récupération de chaleur et un chauffage au sol. Au rez-de-chaussée, vous trouverez environ 131 m² de surface habitable : le séjour ouvert, la salle à manger et la cuisine forment le cœur de la maison. Ici, une cuisine haut de gamme « NOLTE » avec îlot central s'intègre harmonieusement à un vaste séjour, créant une atmosphère chaleureuse pour la famille et les invités. Une chambre spacieuse avec dressing et salle de bains privative luxueuse comprend une baignoire à l'italienne, une grande douche, une double vasque et des toilettes. Un espace bien-être potentiel avec accès direct à l'extérieur offre un lieu de détente ; cet espace pourrait également servir de bureau ou de chambre d'enfant. Une buanderie, un cellier avec un meuble astucieux pour machine à laver et un accès direct au garage double avec pré-câblage pour prise murale complètent le rez-de-chaussée. L'étage supérieur s'étend sur environ 100 m² de surface habitable et offre : une suite parentale impressionnante avec dressing et accès privé au balcon ; deux autres chambres, chacune avec son propre accès au balcon, idéales comme chambres d'enfants ou chambres d'amis. Une salle de bains spacieuse avec une grande douche, une baignoire et des toilettes, répondant à toutes les exigences de la vie moderne. La propriété est actuellement inoccupée et en parfait état. Le vaste terrain offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour les passionnés de jardinage et les familles, avec notamment un emplacement prévu pour une piscine extérieure. Cette maison allie avec brio des prestations haut de gamme, une excellente efficacité énergétique et une architecture soignée. Que ce soit pour une résidence familiale, un havre de bien-être ou une maison élégante adaptée aux besoins de la vie moderne, vous trouverez ici la maison de vos rêves.

CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com