Crailsheim / Wittau

# Bezugsfertig - Modernes Traumhaus mit Wohlfühlcharakter – Neubau aus 2022 in KFW-40+ Bauweise

***CODE DU BIEN: 25256255***

**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 énergétiquew valable jusqu'au | 30.01.2035 |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 40.50 kWh/m²a |
| 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**

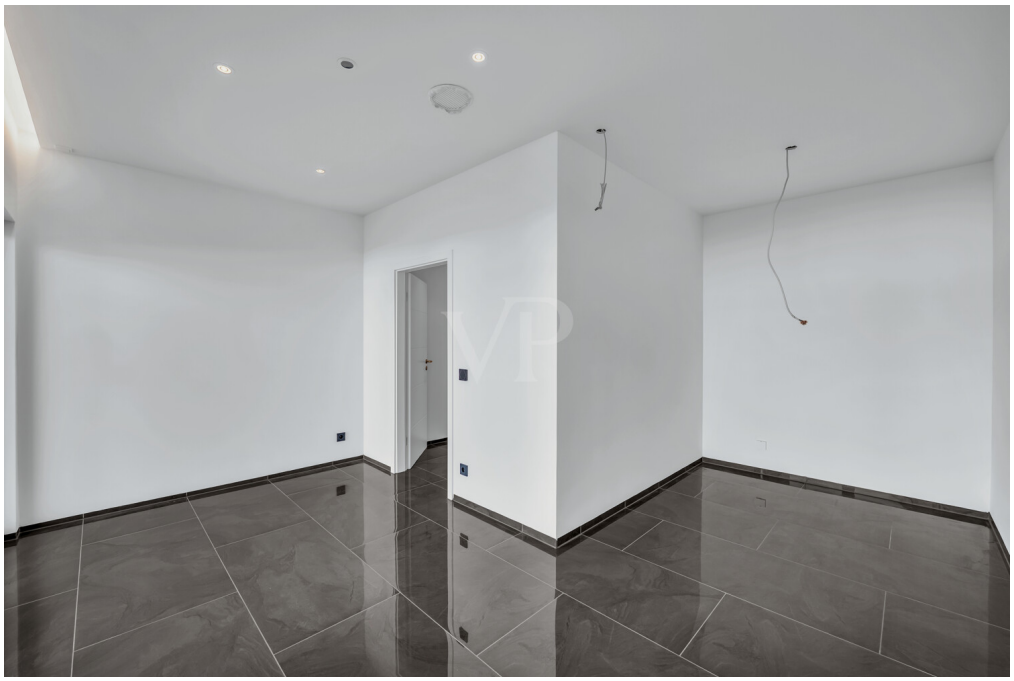
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau**

# La propriété

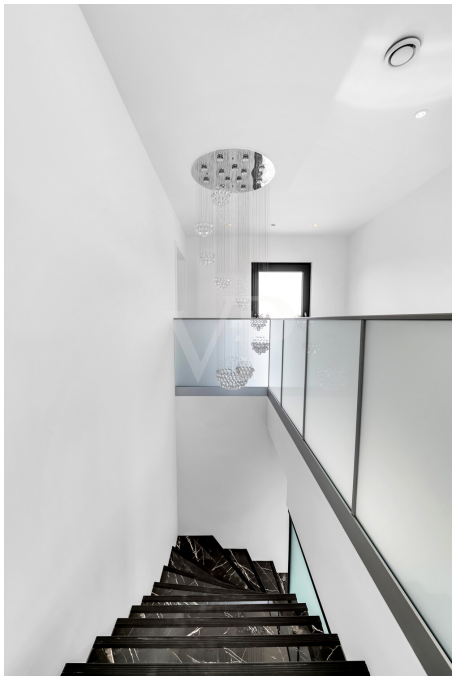
**CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau**

# 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**

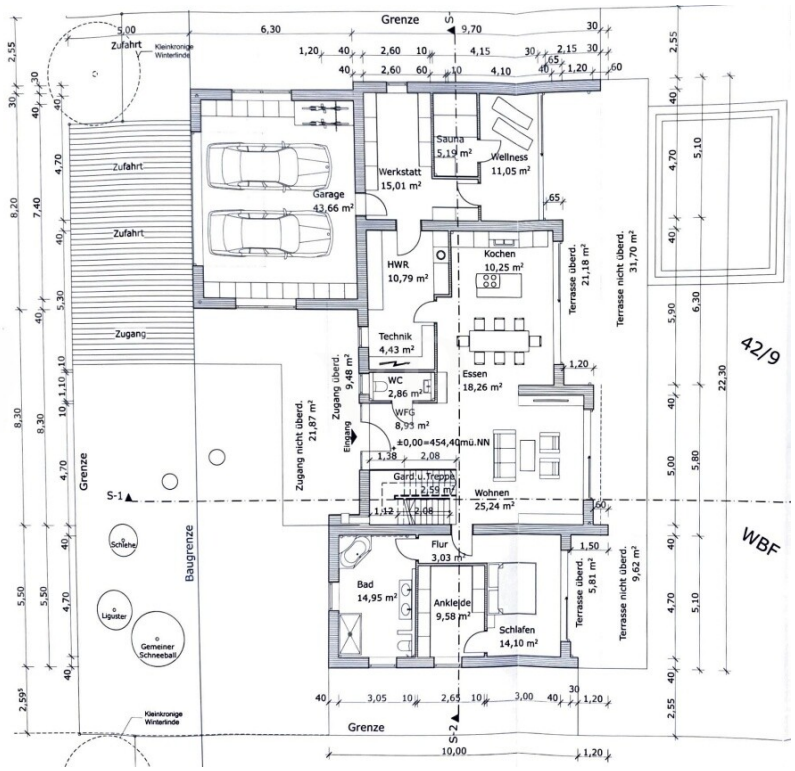
# La propriété

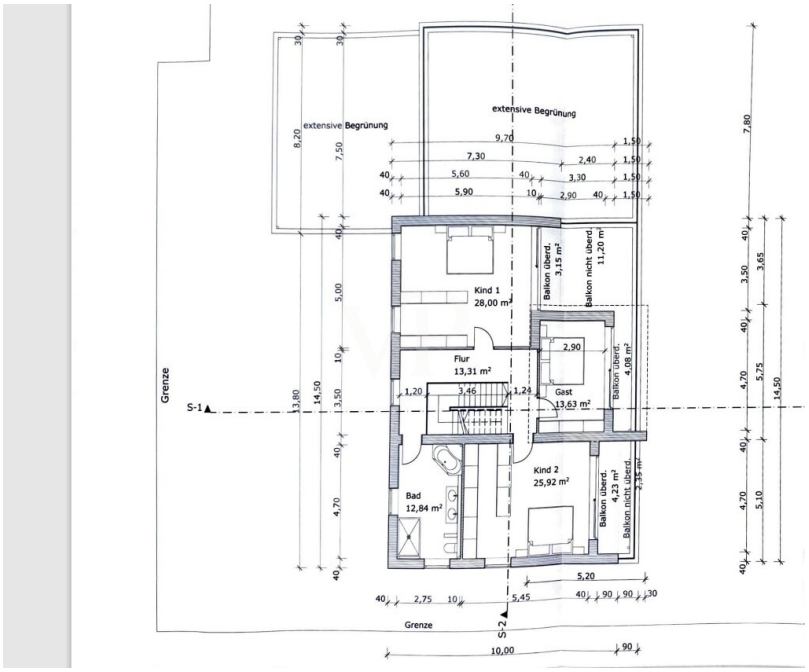
**CODE DU BIEN: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau**

# 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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem stilvollen Niedrigenergiehaus (KfW - 40+ Effizienzhaus) aus dem Jahr 2022, das modernes Wohnen, nachhaltige Technik und großzügige Raumgestaltung perfekt vereint.
Auf einer Wohnfläche von ca. 233 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 100 m² erwartet Sie ein Ort, an dem Komfort, Design und Energieeffizienz Hand in Hand gehen.
Das Anwesen befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.189 m² – ein wahres Refugium mit viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume.

Schon beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Architektur in energieeffizienter Bauweise sowie die moderne Ausstattung.
Bodentiefe Fenster schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente, während das "LOXONE"-Smart-Home-System für höchsten Wohnkomfort sorgt.
Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie eine Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten.

Im Erdgeschoss erwarten Sie rund 131 m² Wohnfläche:
Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses.
Hier verbindet sich eine hochwertige "NOLTE"-Küche samt Kochinsel mit einem weitläufigen Wohnraum und schafft eine einladende Atmosphäre für Familie und Gäste.
Ein großzügiges Schlafzimmer mit eigener Ankleide und luxuriösem Bad en Suite – ausgestattet mit bodentiefer Badewanne, großer Dusche, Doppelwaschbecken und WC.
Ein potenzieller Wellnessbereich mit direktem Außenzugang bietet Raum für Erholung – alternativ kann dieser Bereich auch als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden.
Technikraum, Waschküche mit cleverem Waschmaschinenpodest sowie der direkte Zugang zur Doppelgarage mit Wallboxvorbereitung runden das Erdgeschoss ab.

Das Dachgeschoss erstreckt sich über ca. 100 m² Wohnfläche und bietet:
Ein beeindruckendes Hauptschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Zugang zum Balkon.
Zwei weitere Schlafzimmer, die ebenfalls über eigene Balkonzugänge verfügen – ideal als Kinder- oder Gästezimmer.
Ein großzügiges Badezimmer mit großer Dusche, Badewanne und WC, das allen Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird.

Die Immobilie wurde bislang noch nicht bezogen und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand.

Das großzügige Grundstück bietet neben einer vorbereiteten Fläche für einen Außenpool vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und Familien.

Dieses Haus vereint auf beeindruckende Weise hochwertige Ausstattung, Energieeffizienz und durchdachte Architektur.
Ob als Familienresidenz, Rückzugsort mit Wellnesscharakter oder stilvolles Zuhause für moderne Wohnansprüche – hier finden Sie Ihren Wohn(t)raum für die Zukunft.

**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 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.

**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