

Gaildorf / Großaltdorf

## Appartement de plain-pied modernisé avec terrasse, jardin et ambiance chaleureuse

CODE DU BIEN: 25256267



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

- 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: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25256267   |
| Surface habitable      | ca. 82 m²  |
| Etage                  | 1          |
| Pièces                 | 3          |
| Chambres à coucher     | 1          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1972       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 239.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 20 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.11.2035 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 98.00 kWh/m²a                               |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique | Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1972                                        |

CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La propriété



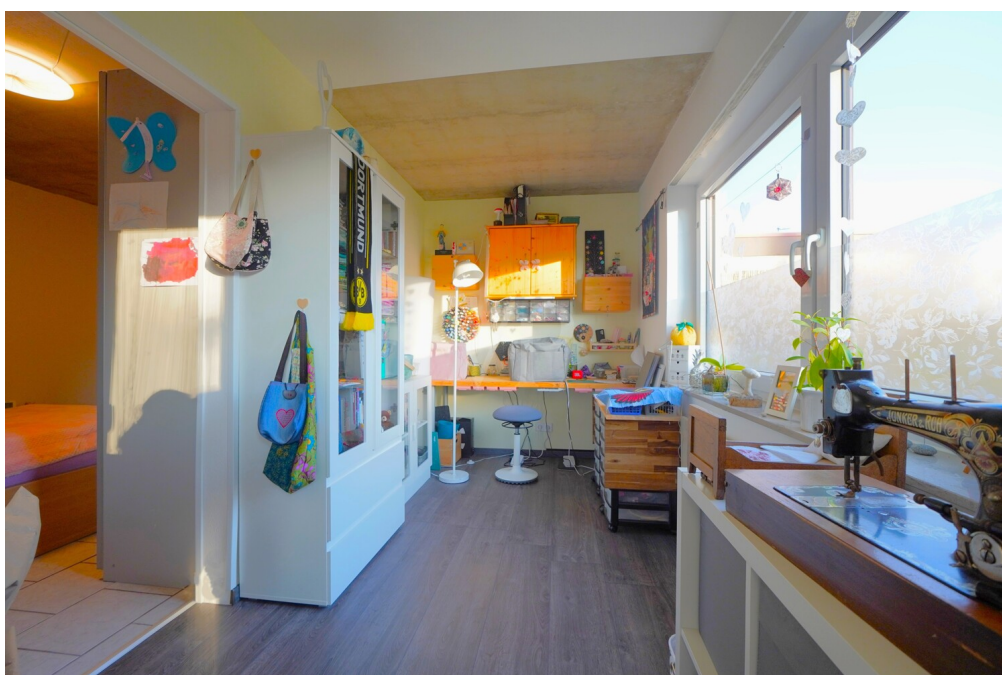
CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La propriété



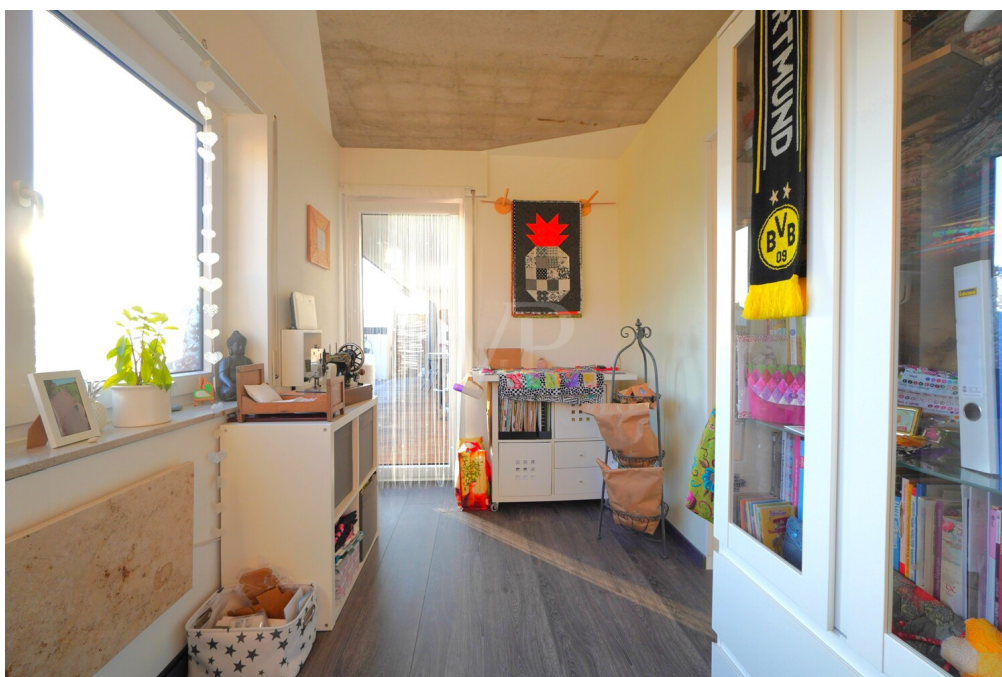
CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La propriété



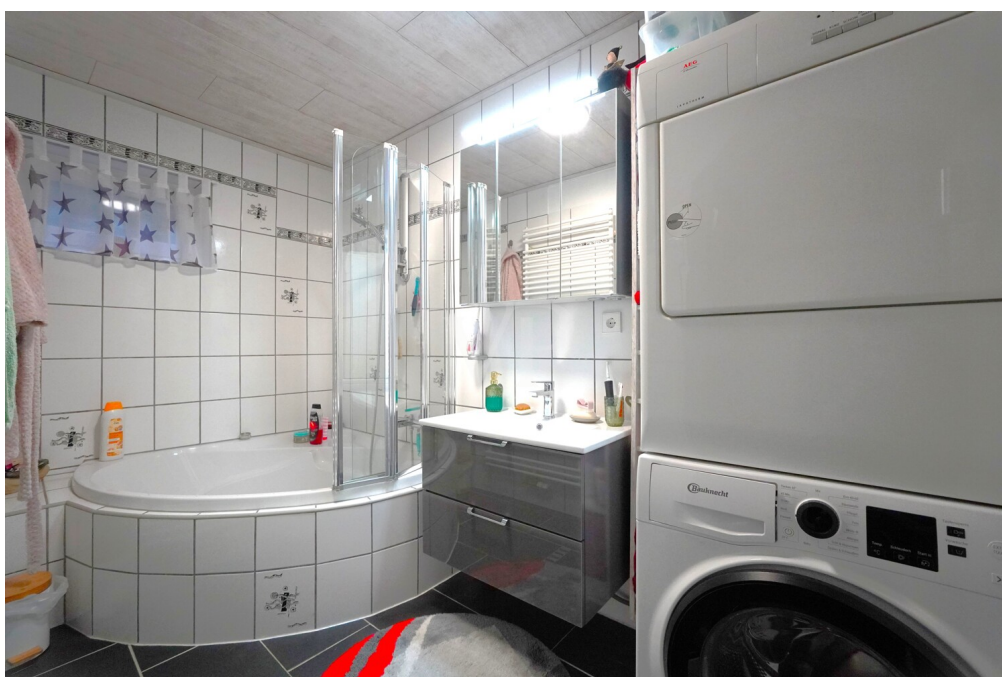
CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La propriété



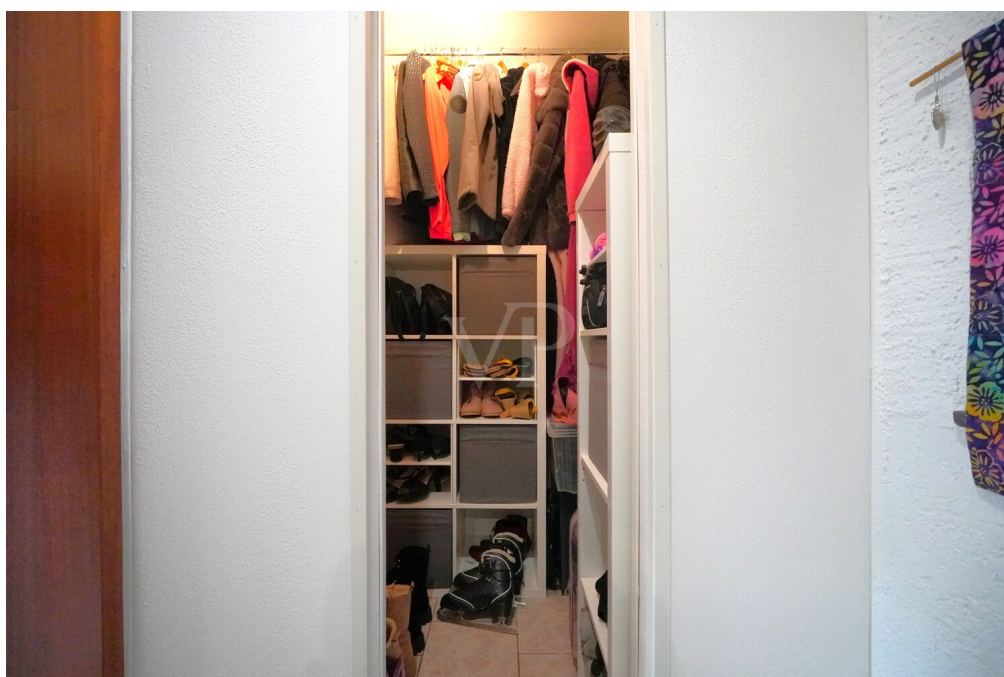
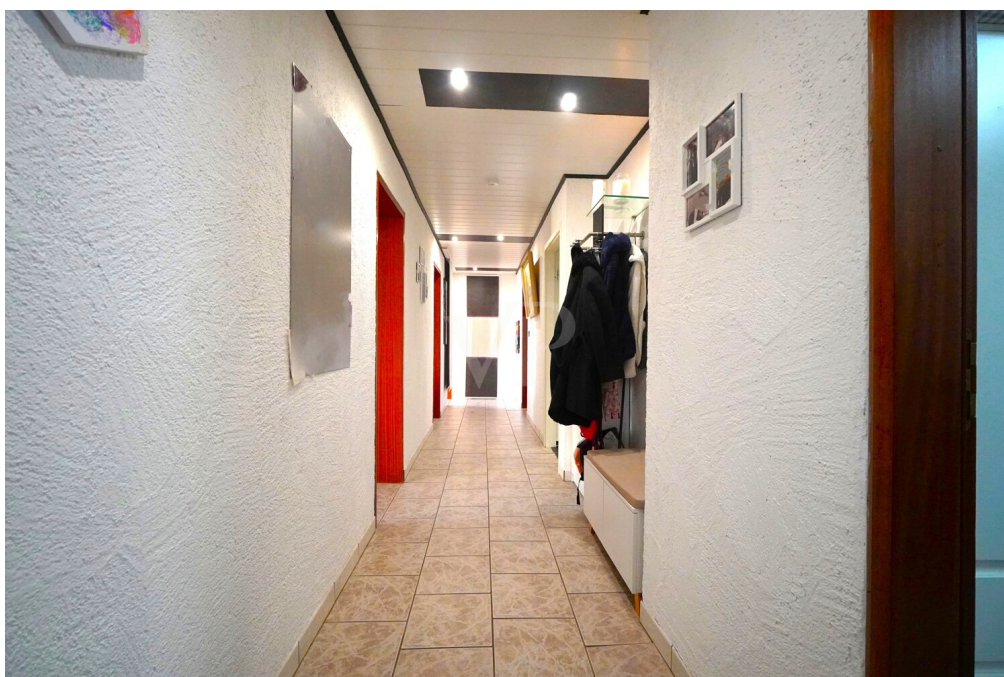
CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La propriété



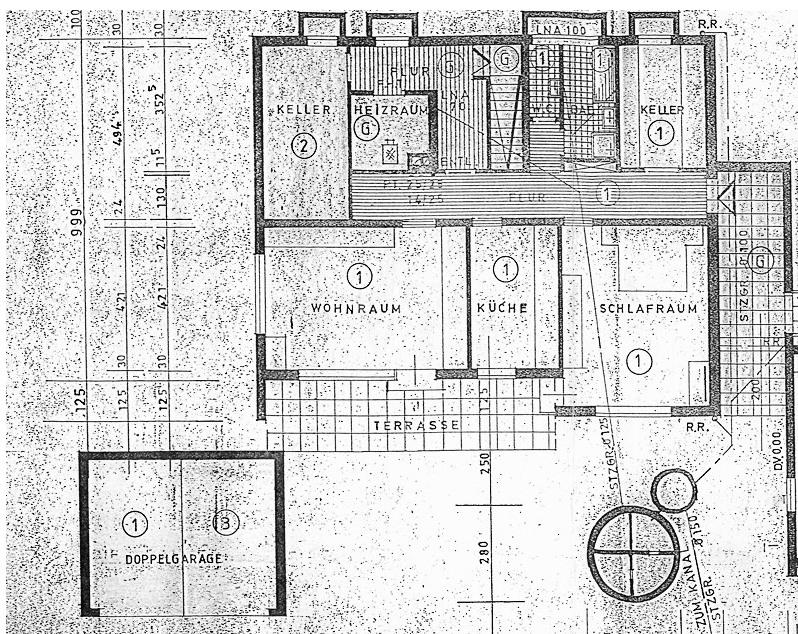
CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## 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: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Une première impression

Appartement moderne au rez-de-chaussée avec terrasse et jardin. Ce charmant appartement, situé au rez-de-chaussée d'une maison de trois logements construite en 1972, allie confort moderne et rénovations soignées. Il vous invite à vous installer et à vous sentir chez vous. Une entrée indépendante, accessible sans marche, mène directement à l'appartement, qui séduit par son atmosphère lumineuse et accueillante ainsi que par son agencement bien pensé. Le spacieux séjour bénéficie d'une orientation ensoleillée, d'une grande fenêtre et d'un accès direct à la terrasse. Le carrelage blanc clair, associé à des spots LED modernes au plafond, crée une ambiance contemporaine et chaleureuse. Une pièce polyvalente est également disponible, idéale comme atelier de couture, salle de loisirs ou bureau. Le parquet stratifié et les fenêtres en PVC avec stores enrouleurs garantissent confort et luminosité naturelle. De là, vous bénéficiez également d'un accès direct à la terrasse. La cuisine est entièrement équipée et incluse dans le bail. Un coin repas rend la pièce particulièrement pratique et conviviale, parfaite pour les repas partagés. La chambre a été rénovée en 2022 et présente un élégant carrelage et un plafond moderne effet béton. La chambre offre un espace généreux pour une armoire et un bureau, alliant style et fonctionnalité. La salle de bains a été entièrement modernisée : en 2023, le lavabo, le plafond en bois et les fenêtres ont été remplacés. Elle est équipée d'installations modernes, d'un receveur de douche pratique et de branchements pour lave-linge et sèche-linge. Les toilettes séparées pour les invités ont également été modernisées, avec l'installation d'une nouvelle fenêtre en 2023 et un sol foncé qui apporte une touche d'élégance. Le long et accueillant couloir dessert les occupants dès l'entrée de l'appartement et relie harmonieusement les différentes pièces. Une cave/débarras pratique, entièrement rénovée en 2024, offre un espace de rangement pour les outils, les loisirs ou divers objets. Au bout du couloir se trouve un petit dressing qui peut également servir de buanderie pour les appareils électroménagers. La terrasse avec accès direct au jardin de plain-pied est particulièrement agréable. Le jardin, très bien entretenu et de dimensions idéales, est parfait pour se détendre et profiter des beaux jours. Vous avez l'usage exclusif du jardin. Un abri de jardin complète l'espace extérieur. Un garage est également à votre disposition. La toiture a été refaite en 2022. L'appartement est chauffé par des radiateurs infrarouges, assurant une chaleur agréable. L'eau chaude est fournie par un système de chauffage central au fioul. Cet appartement de plain-pied séduit par ses atouts, son excellent état et l'harmonieuse transition entre intérieur et extérieur. Confortable et prêt à emménager, il ne nécessite aucun travaux et est idéal pour les couples ou les personnes seules appréciant le confort moderne au calme. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter. L'équipe VON POLL Immobilier

Schwäbisch Hall

CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Détails des commodités

- Baujahr: 1972
- 3 Parteienhaus
- Erdgeschosswohnung mit Garten
- 2-fach verglaste Kunststofffenster ca.2015/2023
- Stromleitungen 3-adrig
- Infrarotheizung
- Ölheizung
- Gartenhaus

Modernisierungen:

- Küche ca.2015
- Nähzimmer ca.2022
- Schlafzimmer ca.2022
- Wohnzimmer ca.2022
- Garagendach ca.2022
- Terrasse+Garten ca.2023
- Keller ca.2024
- Badezimmer ca.2024

Das Angebot umfasst folgende Räume und Bereiche:

- Abstellkammer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Nähzimmer
- Terrasse
- Ankleide
- Garage
- Garten
- Küche
- Keller
- Flur
- Bad
- WC

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Gaildorf, im beliebten Teilort Großaltdorf, im landschaftlich reizvollen Kochertal des Landkreises Schwäbisch Hall (Baden-Württemberg).

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe, naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte.

Großaltdorf zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage aus und bietet ein gepflegtes, harmonisches Ortsbild mit viel Grün und ansprechender Umgebung.

Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge in die idyllische Natur der Limpurger Berge oder entlang des Kochers sorgen für einen hohen Freizeitwert und Lebensqualität.

Das Stadtzentrum von Gaildorf ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot sind bequem erreichbar.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen direkt in Gaildorf.

Über die Bundesstraße B19 gelangen Sie schnell in Richtung Schwäbisch Hall, Aalen oder Backnang.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel, der Bahnhof Gaildorf-West bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Stuttgart und Crailsheim.

Die Region rund um Gaildorf überzeugt zudem durch eine stabile wirtschaftliche Struktur, zahlreiche mittelständische Betriebe und eine gute Arbeitsplatzsituation.

Gleichzeitig laden Natur, Kultur und Sportmöglichkeiten zu einem aktiven und entspannten Lebensstil ein.

Die Lage in Gaildorf-Großaltdorf verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

CODE DU BIEN: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## 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](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)