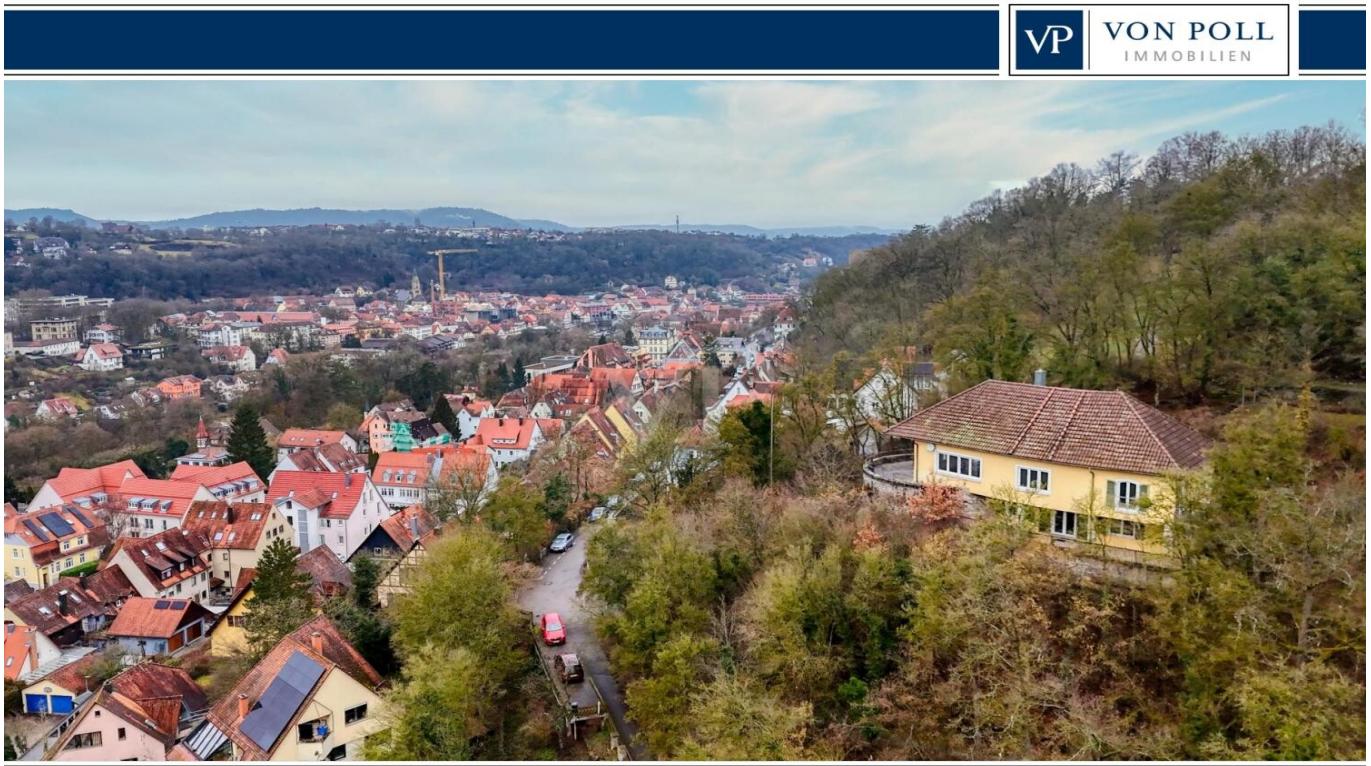


Schwäbisch Hall

# Über den Dächern Schwäbisch Halls - Ikonisches Anwesen mit Einliegerwohnung und Panorama-Blick

**CODE DU BIEN: 26256272**



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

**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.019 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

-  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: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26256272
Surface habitable	ca. 209 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1937
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 57 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.02.2036	Consommation d'énergie	133.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1937

**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



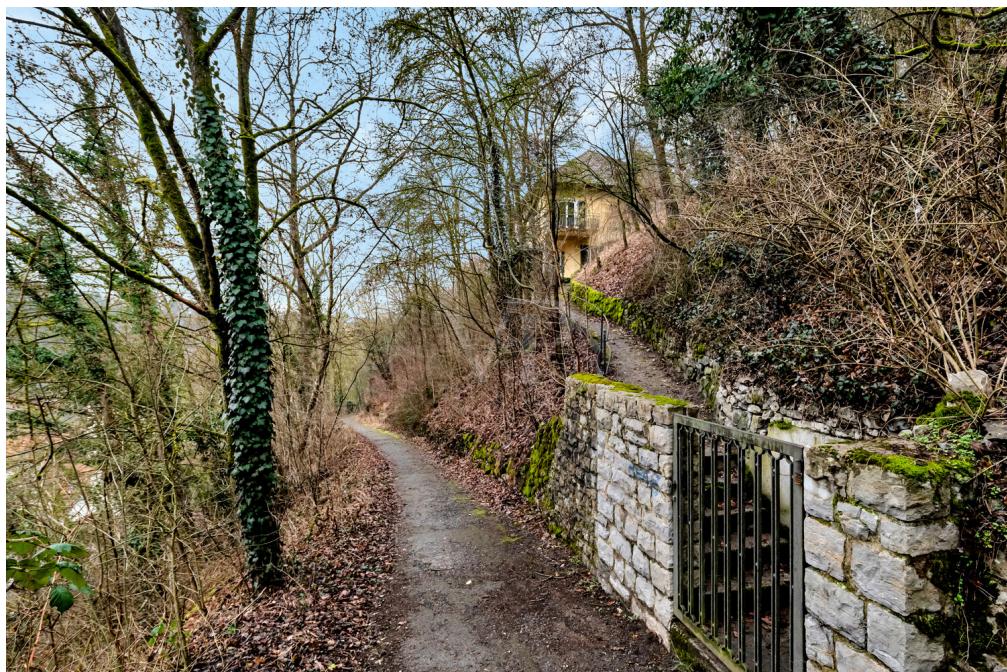
**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



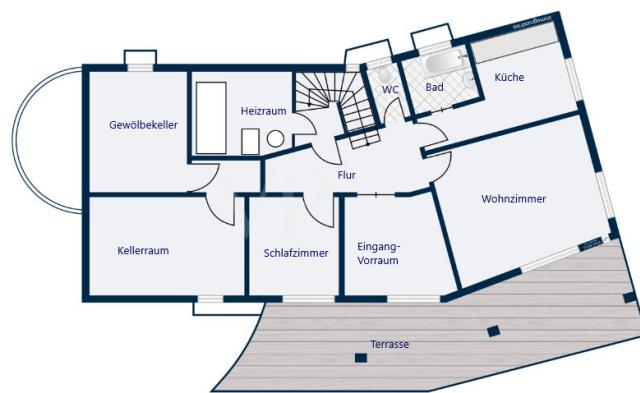
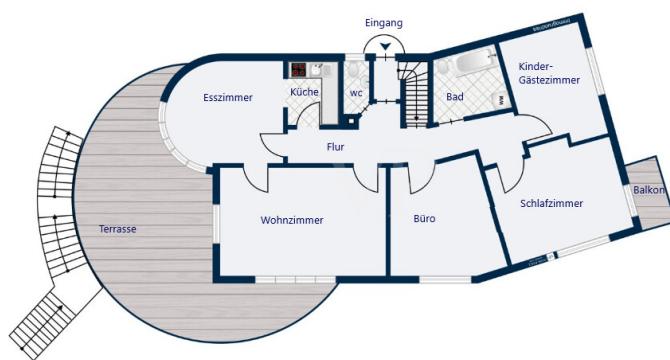
**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## 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: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Une première impression

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in zentrumsnaher Höhenlage von Schwäbisch Hall zählt zweifellos zu den bekanntesten und eindrucksvollsten Anwesen der Stadt.

Hoch über den Dächern gelegen, bietet es einen atemberaubenden 180-Grad-Panoramablick über die historische Altstadt und die umliegende Landschaft – ein unvergleichliches Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Mit insgesamt ca. 209 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 57 m<sup>2</sup> Nutzfläche, einer separaten Einliegerwohnung, weitläufigen Terrassenflächen und einem außergewöhnlich großen Grundstück präsentiert sich dieses Anwesen als einmaliges Liebhaberobjekt mit besonderem Charme und Geschichte.

Die Kombination aus architektonischer Eigenständigkeit, umfassender Modernisierung, spektakulärer Aussichtslage und unmittelbarer Nähe zur Innenstadt macht dieses Haus zu einer absoluten Rarität.

Das im Jahr 1937 errichtete Haus wurde in den Jahren 2012 bis 2013 umfassend modernisiert, wobei insbesondere Strom- und Wasserleitungen, Heizungsanlage (bis auf Brenner), Fenster erneuert sowie die Grundrissgestaltung optimiert wurden.

Entstanden ist ein stilvolles, repräsentatives Liebhaberobjekt, das historische Substanz mit modernem Wohnkomfort vereint und durch seine einzigartige Lage sowie sein großzügiges Grundstück von ca. 3.019 m<sup>2</sup> einen absoluten Seltenheitswert besitzt.

Die Zufahrt über die verkehrsberuhigte Anliegerstraße unterstreicht die ruhige und zugleich zentrale Lage.

Der Hauptwohnbereich im Erdgeschoss begeistert durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und eine beeindruckende Deckenhöhe von ca. 2,85 m, die ein besonders großzügiges Wohngefühl vermittelt.

Ein repräsentativer Eingangsbereich mit anschließend weitläufiger Diele bildet das Entrée des Hauses.

Rechterhand öffnet sich das große Wohnzimmer mit spektakulärer Aussicht, das nahtlos in den angrenzenden Essbereich übergeht.

Beide Räume bestechen durch ihre im Halbkreis angelegten Fensterfronten, die den unvergleichlichen Panoramablick eindrucksvoll in Szene setzen und den Innenraum mit Licht und Weite fluten.

Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die kurze Wege und eine optimale Anbindung an den Essbereich bietet.

Auf dieser Ebene stehen zudem ein separates Gäste-WC, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, ein geräumiges Büro, ein Kinder- oder Gästezimmer sowie das komfortable Schlafzimmer zur Verfügung.

Im teilunterkellerten Paterré-Bereich befindet sich eine eigenständige Einliegerwohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer angenehmen Deckenhöhe von etwa 2,60 m.

Diese Einheit verfügt über einen separaten Zugang über die Terrasse und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung.

Die Einliegerwohnung umfasst ein gemütliches Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse auf dieser Ebene, die ebenfalls von der besonderen Aussichtslage profitiert und zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.

Weiter im Untergeschoss befinden sich im teilunterkellerten Bereich ein geräumiger Gewölbekeller zur Lagerung Ihrer Nahrungsmittel, ein Abstellraum sowie der Heizraum.

Das Dachgeschoss eröffnet ein weiteres attraktives Entwicklungspotenzial:

Mit ca. 100 m<sup>2</sup> möglicher Ausbaufläche lassen sich zusätzliche Wohnräume, ein Atelier oder ein exklusiver Rückzugsbereich realisieren.

Eine bereits genehmigte Bauvoranfrage für einen Aufzug schafft zudem die Möglichkeit, das Haus barrierefrei zu gestalten und zukunftsorientiert aufzuwerten; entsprechende Förderprogramme für barrierefreies Wohnen können gegebenenfalls in Anspruch genommen werden.

Direkt angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet genießen Sie hier dauerhaft gesicherte Naturverbundenheit und einen unverbaubaren Fernblick.

Der terrassenartig angelegte Außenbereich fügt sich harmonisch in die Hanglage ein und eröffnet auf mehreren Ebenen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine großzügige ebene Fläche im oberen Grundstücksbereich eignet sich ideal zur Kleintierhaltung oder als weitläufige Gartenlandschaft.

Ergänzt wird der Außenbereich durch einen praktischen Außenschuppen für Gartengeräte sowie eine Einzelgarage mit Strom- und Wasseranschluss.

Die große, perfekt ausgerichtete Dachfläche bietet darüber hinaus ideale Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage.

Ein Haus, das man in Schwäbisch Hall kennt – und in das man sich auf den ersten Blick verliebt.

**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Détails des commodités

Hier die Highlights dieser einmaligen Immobilie in der Aufzählung:

- Ursprungsbaujahr 1937
- 2012 - 2013 umfassend modernisiert (siehe "Technik & Modernisierung")
- Ca. 3.019 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 209 m<sup>2</sup> gesamte Wohnfläche
- Ca. 57 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Deckenhöhe ca. 2,85m (EG) / ca. 2,60m (UG Einliegerwohnung)
- Einmaliges Liebhaberobjekt
- Einliegerwohnung (ca. 63 m<sup>2</sup>)
- Atemberaubender 180-Grad-Ausblick
- Genehmigte Bauvorfrage für einen Aufzug
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (bis auf Esszimmer, bereits 2-fach Isolierglas)
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>)
- Kein Denkmalschutz
- Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet
- Großzügige Stellflächen im Kellergeschoss
- Gewölbekeller
- Einzelgarage mit Strom- & Wasserversorgung
- Verkehrsberuhigte Anliegerstraße

... und Vieles mehr

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Tout sur l'emplacement

Herzlich Willkommen in Schwäbisch Hall!

In bevorzugter, zentrumsnaher Höhenlage von Schwäbisch Hall gelegen, vereint dieses Anwesen Ruhe, Privatsphäre und eine spektakuläre Aussichtslage.

Von hier aus genießen Sie einen unverbaubaren Blick über die Dächer der historischen Altstadt und die umliegende Landschaft.

Die Kombination aus ruhiger Anliegerstraße und gleichzeitig kurzer Distanz zur Innenstadt macht dieses Haus zu einer echten Rarität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, kulturelle Einrichtungen sowie die charmante Altstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet garantiert dauerhafte Naturnähe und sichert den unvergleichlichen Weitblick langfristig.

Schwäbisch Hall liegt im fränkischen Teil von Baden-Württemberg mit guter Verkehrsanbindung in den Süden Deutschlands. Schnell sind die Metroregionen in Nürnberg, Stuttgart oder dem Rhein Neckar Gebiet erreicht.

Im weiteren Verlauf befindet sich die Fußgängerzone, ein Ärztehaus, Apotheken, Banken sowie der Bahnhof.

Schwäbisch Hall ist eine sehr charmante Kreisstadt und verbindet Kultur, Moderne mit Haller Bodenständigkeit.

Die zauberhafte Altstadt am Kocher mit knapp 80 Brücken, lädt mit ihren zahlreichen Geschäften und vielfältiger Gastronomie ein.

**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26256272 - 74523 Schwäbisch Hall**

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