

Gaidorf

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit großer Dachterrasse & Ausbaupotenzial in attraktiver Wohnlage

CODE DU BIEN: 26256284



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 469 m²

CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaidorf

- 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: 26256284 - 74405 Gaildorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26256284	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 164 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2016
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1956	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	145.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaidorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

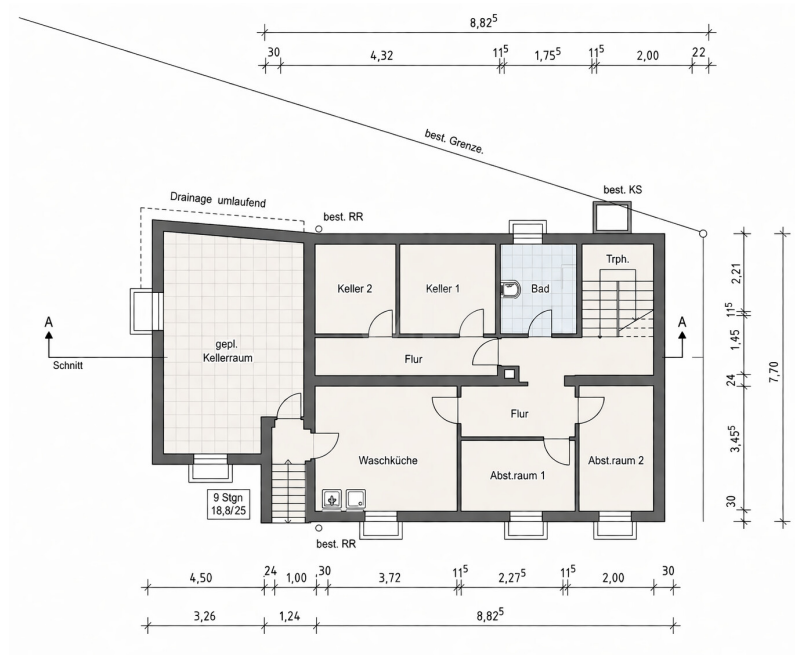
La propriété

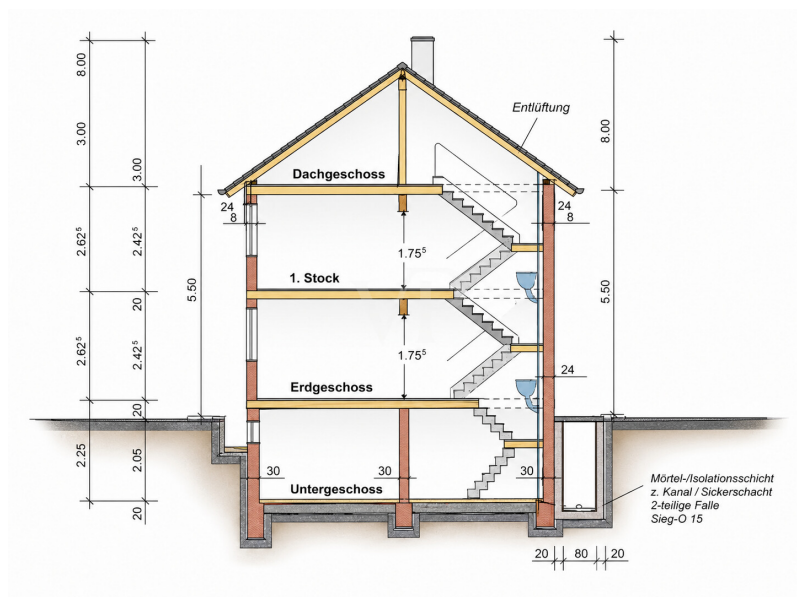


CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

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: 26256284 - 74405 Gaildorf

Une première impression

Dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1956 mit einem Anbau aus dem Jahr 2001 befindet sich in attraktiver Wohnlage und überzeugt durch seinen gepflegten Gesamtzustand sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf einem ca. 469 m² großen Grundstück stehen insgesamt rund 135 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf zwei Wohneinheiten mit separatem Treppenhaus und Zugang zu sämtlichen Etagen. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Familien mit mehreren Generationen, zur teilweisen Vermietung oder auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss umfasst ca. 78,4 m².

Hier erwartet Sie ein Schlafzimmer in angenehmer Größe, ein separates Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet.

Angrenzend befindet sich das Esszimmer mit offenem Durchgang in das großzügige Wohnzimmer, das durch seine angenehme Raumwirkung überzeugt und direkten Zugang zum Außenbereich bietet.

Im Obergeschoss stehen weitere ca. 57 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Das attraktive Wohnzimmer bietet Zugang zum angrenzenden Schlafzimmer und schafft dadurch eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Zimmer verfügt bereits über Küchenanschlüsse und bietet direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit ca. 29 m² Fläche - ein besonderes Highlight der Immobilie.

Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlich attraktives Ausbaupotenzial.

Dank vorhandener Stehhöhe eröffnen sich hier vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise zur Erweiterung der Wohnfläche oder zur Schaffung individueller Hobby- und Arbeitsbereiche.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch praktische Nutzflächen.

Neben einem kleinen Werkstattbereich stehen eine Waschküche mit Außenzugang, ein Naturkeller zur Lagerung sowie ein sanierungsbedürftiges Badezimmer zur Verfügung.

Ein separater Werkstattbereich mit eigenem Außenzugang ergänzt das Platzangebot sinnvoll.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre umfassend modernisiert.

Im Jahr 2015 wurde das Dach erneuert.

Bereits 2001 erfolgten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Gastherme für die Heizung, der Wasser- und Stromleitungen inklusive FI-Schutzschalter, der Innentüren, der Fassade sowie der Einbau von 2-fach verglasten Kunststofffenstern.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserspeicher im Keller und zusätzlich über einen großen Boiler direkt im Bad im Obergeschoss.

Zur Immobilie gehört außerdem eine Doppelgarage mit Starkstromanschluss.

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus solider Bausubstanz, attraktiver Raumaufteilung und zusätzlichem Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

Détails des commodités

Hier die Details zum Anwesen in der Aufzählung:

- Freistehendes Zweifamilienhaus
- Ursprungsbaujahr 1956 / Anbau 2001
- Grundstücksfläche ca. 469 m²
- Wohnfläche gesamt ca. 135 m²
- Erdgeschoss ca. 78,4 m²
- Obergeschoss ca. 57 m²
- Attraktive Wohnlage
- Separates Treppenhaus
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Gepflegter Gesamtzustand
- Ca. 29 m² Dachterrasse (Obergeschoss)
- Doppelgarage mit Starkstromanschluss
- Durchlauferhitzer für Brauchwasser
- Gastherme für Heizung

Folgende Modernisierungen wurden bereits durchgeführt:

- 2015 Dach
- 2001 Gastherme (Heizung)
- 2001 Leitungen Wasser / Strom (inkl. FI-Schutzschalter)
- 2001 Innentüren
- 2001 Fassade
- 2001 Fenster (2-fach Kunststoff)

... und Vieles mehr

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

CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Gaildorf, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Schwäbisch Hall. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders interessant macht.

Das Stadtzentrum von Gaildorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe.

Die naturnahe Lage zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus: Die reizvolle Landschaft des Limpurger Landes mit Wäldern, Wiesen und Wanderwegen lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergehen, Radfahren und Erholung im Grünen ein.

Verkehrstechnisch ist Gaildorf gut angebunden. Über die Bundesstraßen B19 und B298 bestehen zügige Verbindungen in Richtung Schwäbisch Hall, Backnang und Stuttgart. Zudem verfügt der Ort über einen Bahnanschluss, der eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte gewährleistet.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

CODE DU BIEN: 26256284 - 74405 Gaildorf

Plus d'informations

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 vorbehaltenlich 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: 26256284 - 74405 Gaildorf

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