

Crailsheim

# Luxuriöse Stadtvilla mit Wellnessbereich und separater Einliegerwohnung

Αριθμός ακινήτου: 26208882



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 849.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 270 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 224 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim**

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ??? ??????

???????	26208882	???? ??????	849.000 EUR
?????????	ca. 270 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
?????????? ???	3		beurkundeten
?????????		???? ????????????	Kaufpreises
?????????	3		
???? ????????????	2003	???? ????????????	2024
????? ????????????	2 x ??????	????????? ????????????	???????
		?????????	?????????, WC
			?????????????, ???????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	?????	?????? ??????????? ??????????	36.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	30.06.2036	????????? ????????????? ?????????	A
???? ??????????	?????	???? ??????????? ????????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2004

Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ????????



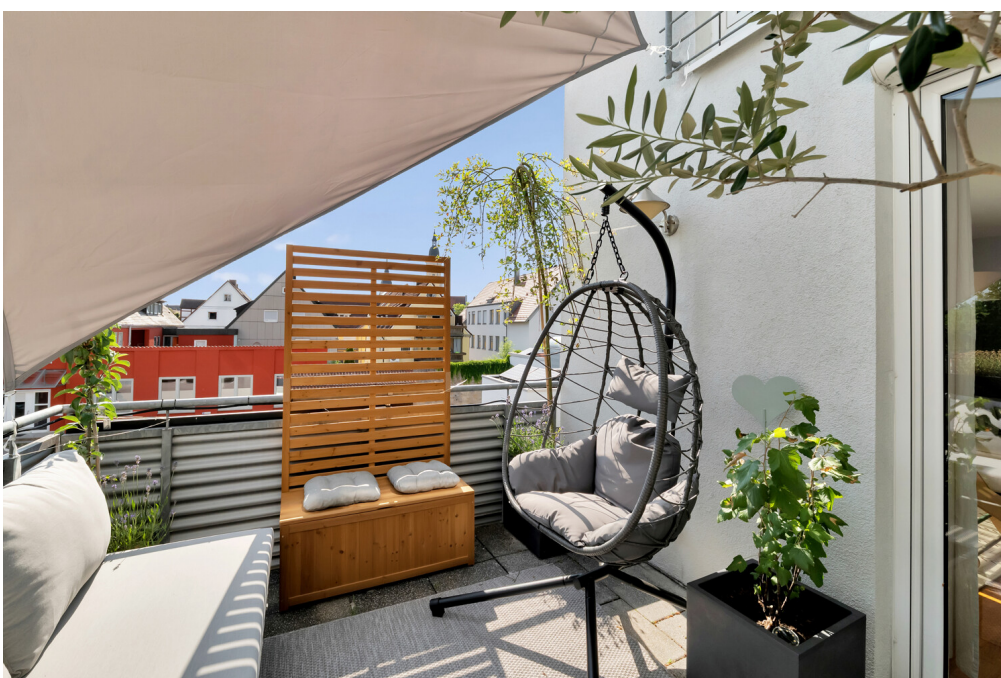
Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ????????



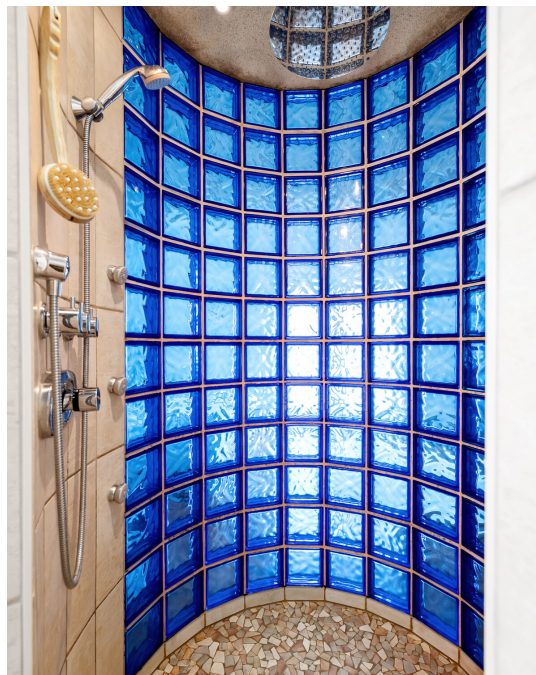
Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ???????



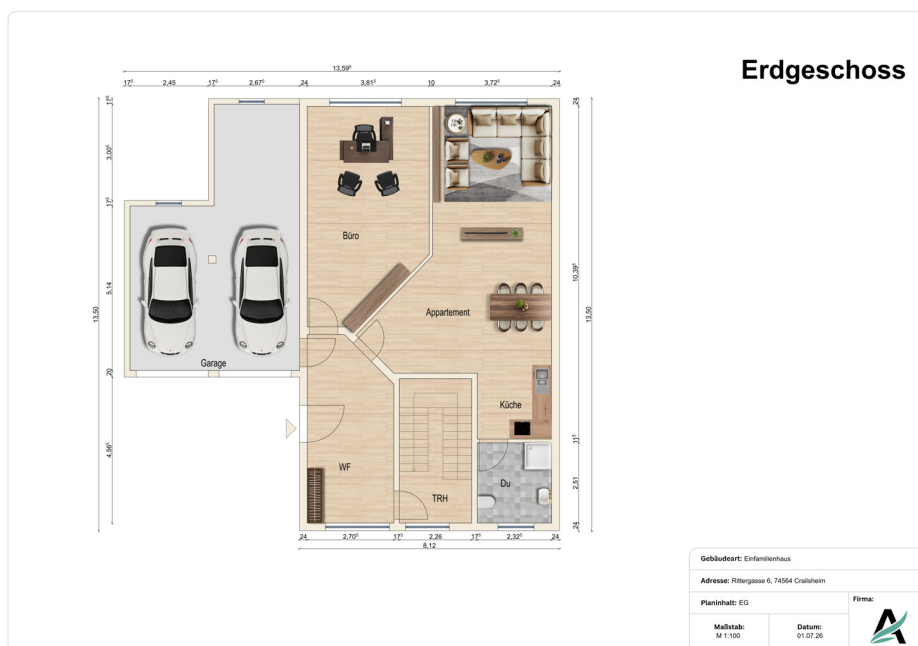
Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ???????



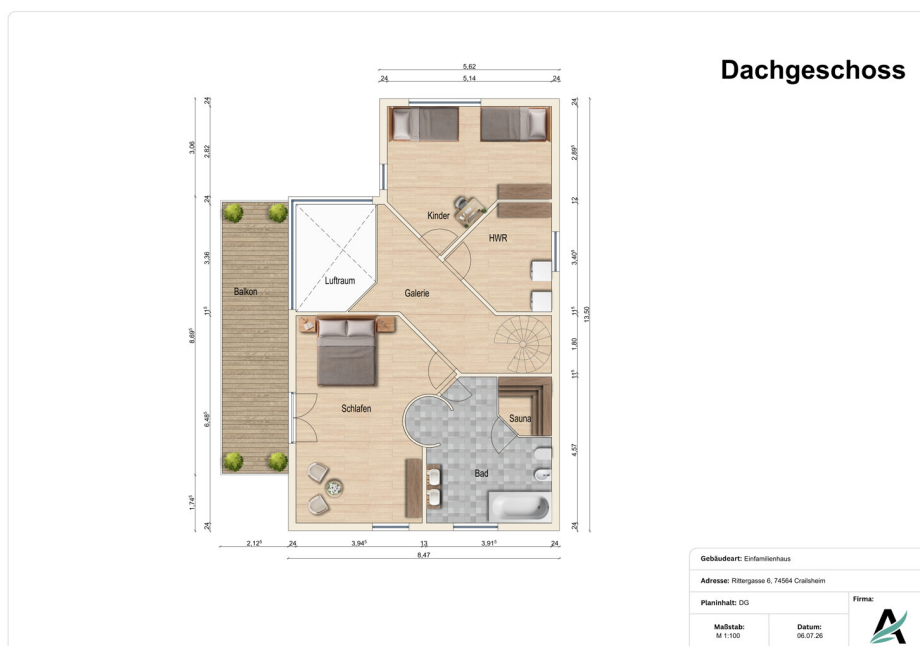
Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim**

**???** **?????** **?????????**

Diese außergewöhnliche Stadtvilla vereint repräsentative Architektur, luxuriöse Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. In zentraler Lage gelegen, bietet die im Jahr 2003 errichtete Immobilie auf einem ca. 224 m<sup>2</sup> großen Grundstück rund 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sie richtet sich an anspruchsvolle Paare oder kleine Familien mit einem Kind, die ein stilvolles Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, großzügigen Wohnbereichen und exklusiven Wellness-Highlights zu schätzen wissen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Eingangsbereich, der den Blick auf den stilvollen Wohnbereich freigibt. Das Herzstück der Hauptwohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großen, bodentiefen Fensterflächen, die für eine helle, einladende Atmosphäre sorgen und den Zugang zu zwei Balkonen ermöglichen. Ein eleganter Schwedenofen schafft ein behagliches Ambiente und unterstreicht den hochwertigen Wohnkomfort. Die exklusive Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und lässt keine Wünsche offen.

Edle Echtholzparkettböden und hochwertige Fliesen verleihen der gesamten Immobilie eine zeitlose Eleganz. Im Wohn- und Essbereich sowie im Badezimmer des Obergeschosses sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Eine Klimaanlage im Schlafzimmer garantiert auch an warmen Sommertagen höchsten Komfort. Die moderne Lüftungsanlage wurde erst im Dezember 2025 erneuert, ebenso wurden die Motoren der Jalousien und Rollläden im März 2024 modernisiert.

Das Dachgeschoss beeindruckt mit einer offenen Galerie, die den exklusiven Charakter der Immobilie eindrucksvoll unterstreicht. Neben einem großzügigen Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon steht hier ein weiteres Zimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Das luxuriöse Badezimmer bietet mit bodengleicher Dusche, Whirlpool-Badewanne und integrierter Sauna einen privaten Wellnessbereich auf höchstem Niveau.

Ein weiteres Highlight ist die ca. 55 m<sup>2</sup> große, barrierefreie Einliegerwohnung im Erdgeschoss. Diese wird derzeit erfolgreich als Ferienwohnung vermietet und erzielt regelmäßige Mieteinnahmen, die einen attraktiven Beitrag zur Finanzierung leisten können. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Büro, das bei Bedarf der Einliegerwohnung zugeschlagen und flexibel genutzt werden kann.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit besonderen Ausstattungsmerkmalen. Ein eigener

**Fitnessraum sowie der direkte Zugang zum geschützten Innenhof mit großzügiger Sonnenterrasse und großem Whirlpool schaffen ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im eigenen Zuhause.**

**Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus sowie zusätzliche Stellplätze unmittelbar davor. Die Gasheizung aus dem Jahr 2004 sorgt in Verbindung mit der hochwertigen Bauausführung für ein komfortables Wohngefühl.**

**Diese beeindruckende Stadtvilla verbindet exklusives Wohnen, außergewöhnlichen Komfort und eine attraktive Investitionsmöglichkeit auf höchstem Niveau – eine Immobilie für Menschen, die Wert auf Qualität, Großzügigkeit und eine erstklassige Wohnlage legen.**

**Erleben Sie eine Immobilie, die höchste Ansprüche an Qualität, Komfort und Wohnkultur erfüllt. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.**

**Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim**

**?????????????? ???? ??????????**

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Traumhafte Stadtvilla in zentraler Lage
  - Exklusive Ausstattung für anspruchsvolle Eigentümer
  - Baujahr 2003
  - Ca. 224 m<sup>2</sup> großes Grundstück
  - Ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Zwei getrennte Wohneinheiten: ca. 55 m<sup>2</sup> große Wohnung im EG, derzeit über Ferienvermietung regelmäßig vermietet, barrierefrei
  - Regelmäßige Mieteinnahmen, die zur Finanzierung beitragen können
  - Eine Doppelgarage und Stellmöglichkeiten direkt davor
  - Fußbodenheizung im OG im Wohn- Essbereich und Badezimmer
  - Gasheizung aus 2004
  - Echtholzparkett und hochwertige Fliesen im ganzen Haus
  - Klimaanlage im Schlafzimmer
  - Lüftungsanlage im Dezember 2025 erneuert
  - Jalousie und Rollläden Motoren im März 2024 erneuert
  - Gäste-WC im Eingangsbereich
  - Geräumiger, heller Eingangsbereich mit Blick ins Wohnzimmer
  - Offener Wohn- und Essbereich mit großen, bodentiefen Fenstern und Blick auf zwei Balkone
  - Schwedenofen im offenen Wohnzimmer
  - Hochwertige Einbauküche
  - Tolle Galerie im DG
  - Großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
  - Modernes Bad mit bodentiefer Dusche und Whirlpool Badewanne
  - Hauswirtschaftsraum im DG
  - Sauna im Badezimmer im DG
  - Insgesamt zwei Zimmer im Dachgeschoss
  - Zugang zur Garage im EG
  - Separates Büro im EG, welches zum Appartement angeschlossen werden könnte
  - Im KG Fitnessraum und Zugang zum Innenhof mit Sonnenterrasse und großem Whirlpool
- Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, sich diesen besonderen Wohntraum zu sichern, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich.

**Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim**

**???? ???? ???? ????????????**

**Crailsheim ist eine Große Kreisstadt im Nordosten Baden-Württembergs und gehört zum Landkreis Schwäbisch Hall. Die Stadt liegt verkehrsgünstig zwischen den Ballungsräumen Stuttgart, Nürnberg und Würzburg und bildet ein bedeutendes wirtschaftliches Zentrum der Region Heilbronn-Franken. Durch ihre Lage an der Jagst sowie in unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze Bayern bietet Crailsheim eine gute Erreichbarkeit und eine hohe Standortattraktivität.**

**Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr hervorragend. Über die Bundesstraße B290 besteht eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A6 (Heilbronn–Nürnberg). Das Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim mit Anschluss an die A7 (Ulm–Würzburg) ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar. Dadurch sind wichtige Wirtschafts- und Ballungsräume schnell zu erreichen.**

**Der Bahnhof Crailsheim zählt zu den bedeutenden Eisenbahnknotenpunkten in der Region. Von hier bestehen regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen unter anderem nach Stuttgart, Nürnberg, Heilbronn, Aalen und Karlsruhe. Ergänzt wird das Verkehrsangebot durch ein gut ausgebautes Stadtbusnetz sowie regionale Buslinien, die eine zuverlässige Anbindung innerhalb der Stadt und des Umlandes gewährleisten.**

**Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26208882 - 74564 Crailsheim**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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