

## Vellberg / Kleinaltdorf

????????? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
????????????? ?????????? – ?????????? ?? ?????????????  
??? ??????????????????????????????

????????? ??????????: 25256262

360°-Rundgang



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

???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 276 m<sup>2</sup> • ??????: 9.5 • ?????? ????: 1.700 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

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

???????? ??????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25256262
????????????	ca. 276 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	9.5
???????????? ???	6
?????????	4
????? ?????????????	1803
????? ?????????????	2 x ?????????? ???
????????????	?????????????

????? ???????	?????????
	??????????????
?????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
????????????????????	ca. 164 m²
?????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ?????????????	21.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.05.2035	????????????? ???????????????? ?????????????	A+
????? ????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1803



???????? ?????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ?????????



???????? ?????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ???????





???????? ?????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ???????



???????? ??: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ???????





???????? ?????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ???????



???????? ?????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ?????????





??????? ?????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ????????



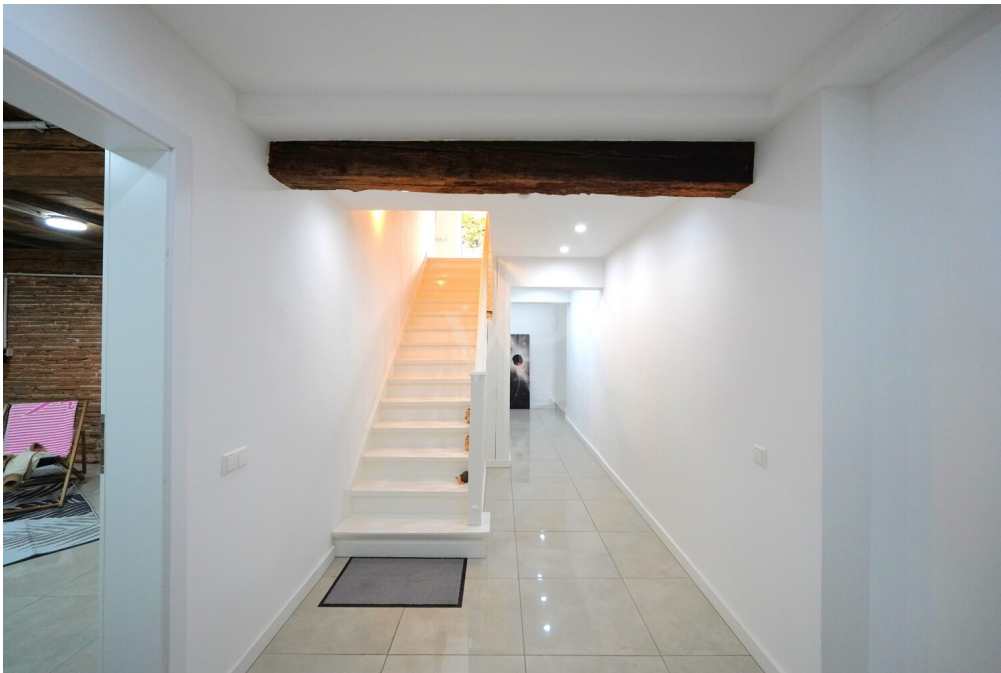
???????? ??????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ?????????



??????? ???????? : 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ????????





???????? ??????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ?????????





???????? ?????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

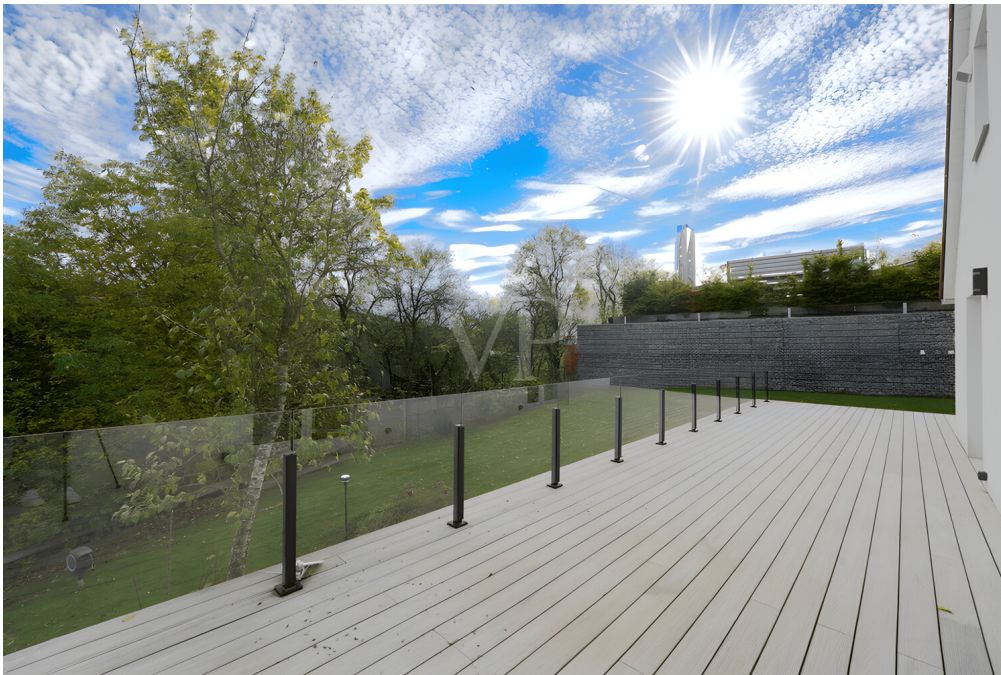
?? ????????





???????? ?????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

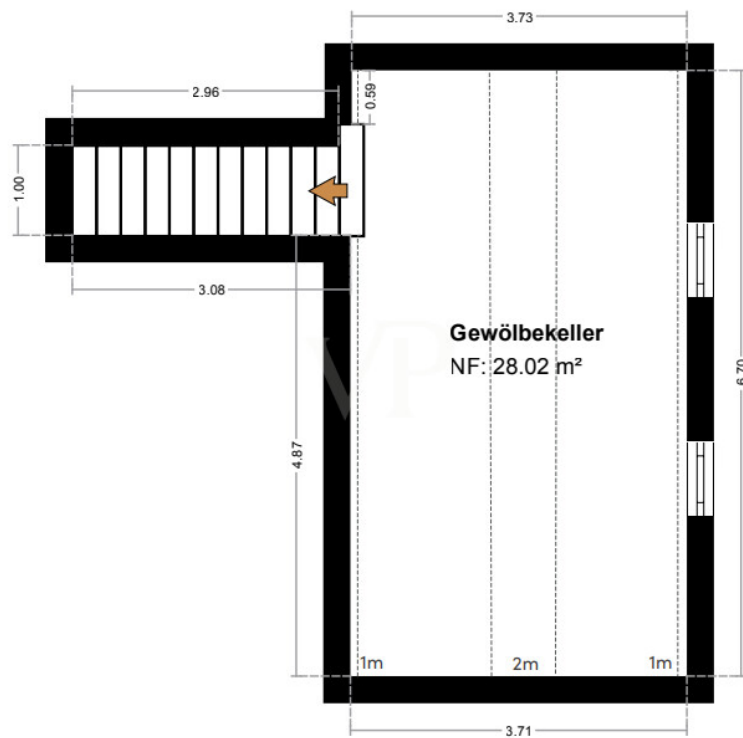
?? ?????????

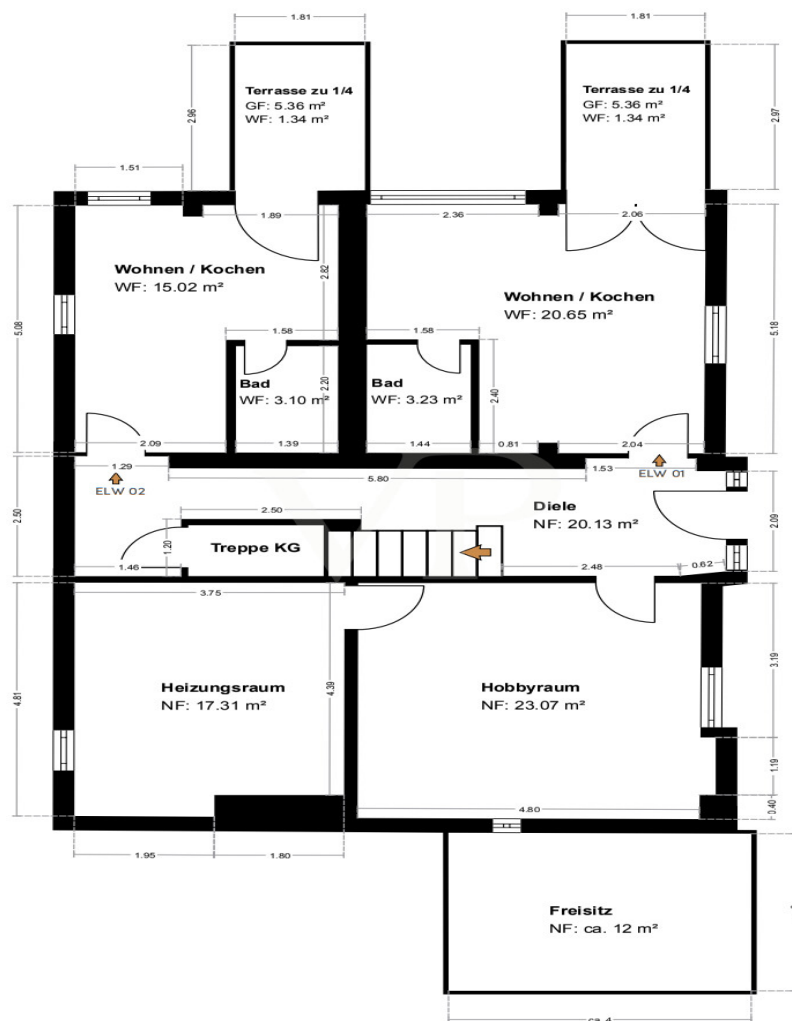


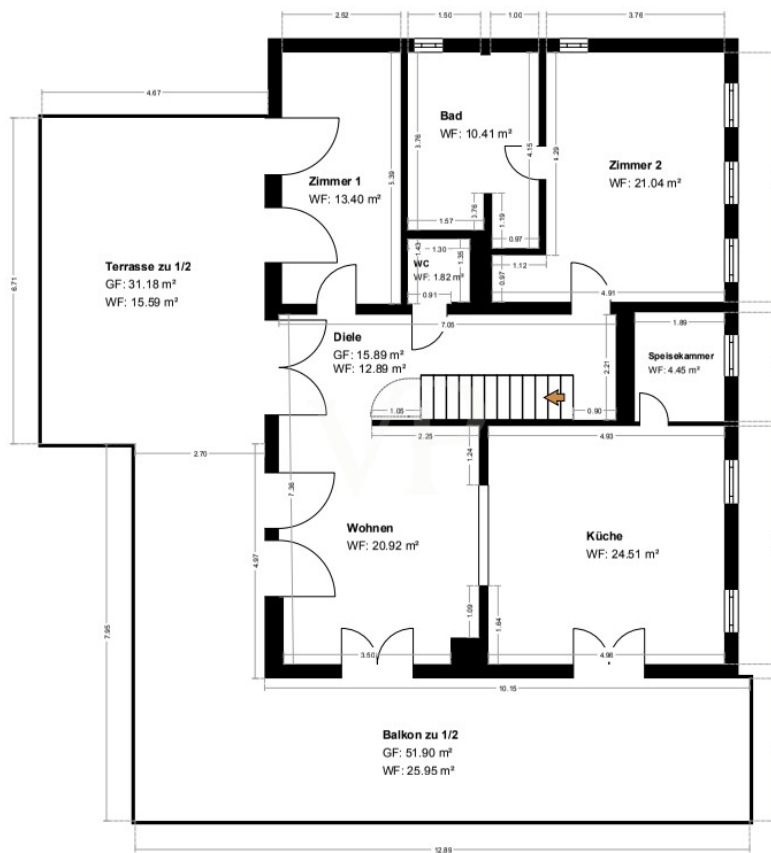


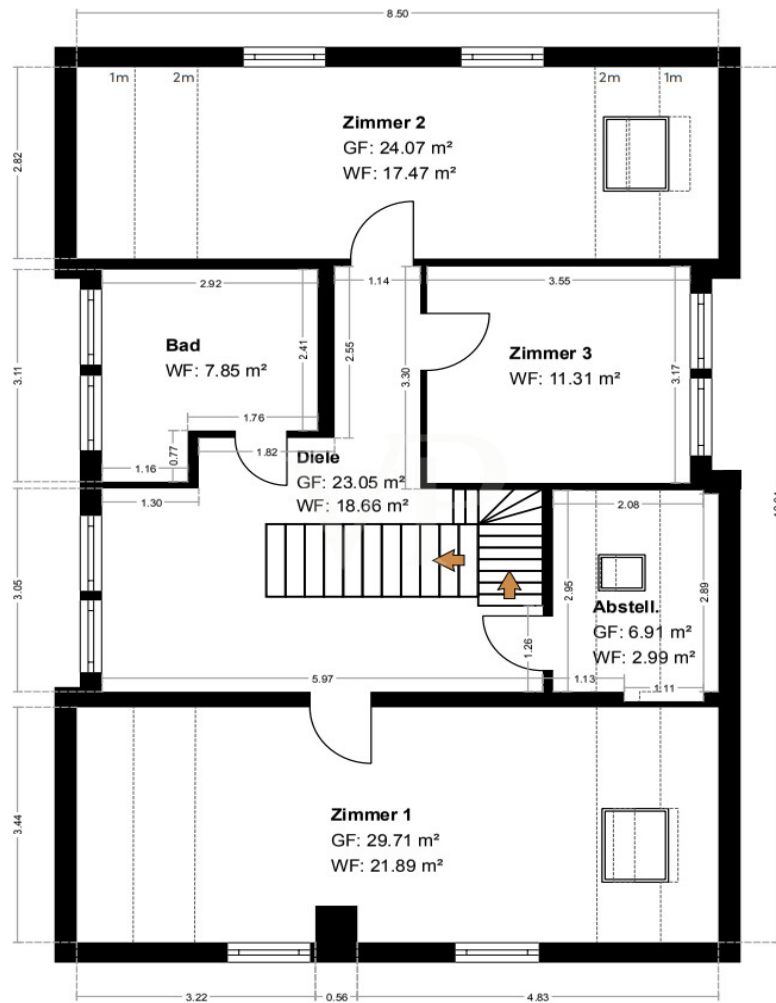
???????? ?????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

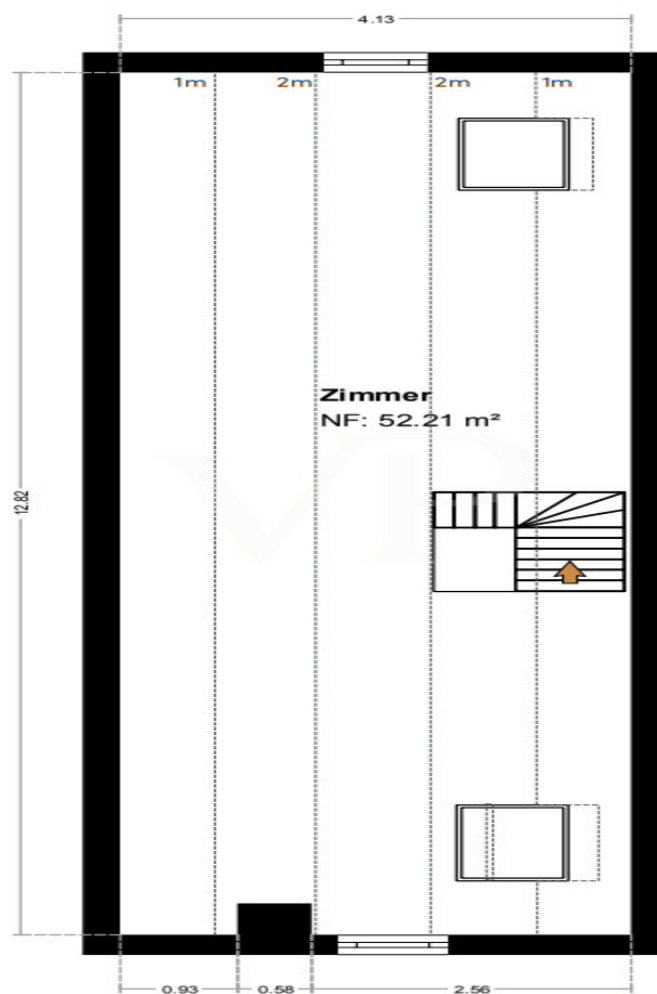
??????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ????????????

???????? ??????????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## ??? ?????? ???????????

???? ?? ??????????? ?????????, ??????? ??????????? ?? 1803, ??????????? ??????????????  
??? ??????????? ??????????? ?? ??? ?????????????????? ?????????????? ??????????????. ????? ??? ???  
?????? ??????????????? ?? 2023/2024, ?? ??????? ??????????????????? ????? ?? ??? ??????? ???,  
????????? ?????????????????? ?????????????????? ??????? ?? ????????? ?? ??????????? ??? 2025 - ???  
?????????????? ?????????? ??????????? ??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????, ?? ????? ??? ??  
?????????????????. ?? ??????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? 276 ?.??. ??? ??????????  
?????????????? ?????????? 164 ?.?, ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? -  
?????????? ??? ??????????????????, ??????????? ?????????? ?????????? ? ??? ?????????????? ?????????????  
???? ??????????? ?????? ??? ??? ?????? ??????. ?? ?????????????????? ??????????? ?????????? 1.700  
??.??. ??????????? ?????? ?????????????????????? ??????, ??????? ?????????????? ??? ??? ??????????????  
?????????? ?? ??????? ?????????????????????? ??? ?????????????? ??????????? ??? ??????????. ?  
????????????????????? ?????????????????????? ??????? ?????????? ??????????? ?? ??? ?????????? ??? ??????: ??  
????????????????????? ??????, ? ?????????? ??????? ??? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?? ??????  
?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??????????????. ????? ??? ?????????????? ???  
????????????????, ?? ??????? ??????? ??????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?? ??? ??? ?????????? -  
????? ??????????? ??????????????????. ? ?????????????????????? ?????????????????? ??????????????  
????????????????????? ??????? ?????????: ?????????? ?????????????????? ??????-??????, ?????????? ??????????????  
?? ?????????????? ?????????????????? (93%), ?????????? ?????????? ??? PVC, ??????? ?????????????????? ???  
????????????????????? ?????????????? ?? ??????? ?????? ?????????? ??????????????. ????? ?? ?????? ??  
????????????????????????, ?? ??????????? ?????????? ?? ?????????????? ??????????? ?????????????????? ??????????  
????? ??????. ?? ?????????????????????? ??????????? ??????????? ?????????? ?????????????? ??? ??????  
????????????????? ?????? ??? ?????????????????????? ?????????????????? ??? ?????????? - ??????????, ?????????  
????? ?????????????????? ??? ??????????. ?????? ???????????, ?????? ???????????, ?????? ??????????????????  
????????????????????? (?????????? 19 ?.?. ??? 25 ?.?.), ?? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????, ??????????  
????? ?????????? ?????????? - ?????????? ??? ??????????????????, ?????? ?????????????????? ? ??  
????????????????????????? ??????????? ?????????? ??????????????. ????? ?? ??????????? ?????????????????????? ???  
????? ?????????????? ??????????? ???????, ??????????? ?????????????????? ? ?????????, ??? ??????????????  
?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????????????? ?????????? ?????????? - ??? ??????????????????  
????????????????????? ?? ?????????????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????? ??????????????. ? ?????? ??????????  
????????? ? ??????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????????? ??????? ??????  
?????????????????, ?????????????????????? ??? ???????????, ??? ?????????????????????????? ??? ??? ?????????? ???  
????????????? ??????????. ? ?????????????????????? ?????????? NOLTE ?? ??? ??????? ??????? ???  
????????????????????? ??????????? ??? ?????????? ?????????? ??????????????????. ??? ??????????????????  
?????????????? ?????????????? ??????????? ?????????????? ??????. ????? ?? ??????????? ??????????????????????  
????????? ??? ???????????/????????????? ??????????????????, ??? WC ?????????????????? ??? ??? ??????????????  
????????????????????? ?? ?????????????? ?????????? - ?? ?????????????? ?????????????, ??????? ??????????, ???

?????? ????? ??? ?????????? ?? ??????????. ???? ????? ????????? ????? ??????????  
????? ????????????? ?????????? ?????????? ??????? - ???? ?? ????????? ?????????, ?????????  
????????????? ????? ?? ??????????. ??? ????? ????????? ??????? ?? ?????, ?????????? ??? WC,  
????? ??? ??? ?????????, ??????????????? ?????? ??? ??????. ??? ????? ??????? ?????  
?????? ?????????????? ???????, ? ?????? ??????????? ?????????? ????? ??? ?????????,  
????????? ? playroom. ?? ????????? ?????????????????? ?? ??? ?????????? 5.000 ??????? ???  
?????????? ?????????, ????????? ?????????? ????? ??? ??? ????????? ??????????? ???  
????????????? ?? ??? ??????????, ??? ?????????????? - ??? ????????? ?????? ??? ??????????????  
????? ??????????? ? ??????????. ????? ?? ????????? ?????????? ??????????????????  
????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????????. ?  
????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????, ???  
?? ?????????? ?????????? ?????????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ??????????????  
??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ??? ?????????????????? - ??????????,  
?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????.

??????? ???????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

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

Hier die Highlights dieser einmaligen Immobilie in der Aufzählung:

- Ursprungsbaujahr 1803
- Kernsanierung komplett in 2023/2024
- Ca. 276 m<sup>2</sup> gesamte Wohnfläche
- Ca. 164 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 1.700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Zwei Einliegerwohnungen (19 m<sup>2</sup> & 25 m<sup>2</sup>)
- Neuwertiger Gesamtzustand (energetische Komplettsanierung)
- Niedrigenergiehaus
- Vollwärmeschutz
- Luft-/Wasser- Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (93%)
- "NOLTE" - Küche mit Marmor Arbeitsplatte
- Smart-HOME-Steuerung
- Offener Wohn-, Küchen, Essbereich
- Fußbodenheizung
- Zisterne 5.000 Liter (Außenbewässerung)
- Gewölbekeller (saniert)
- Dreifach Kunststofffenster
- Glasfaser
- Ausgebauter Spitzboden

... und Vieles mehr

Weitere Informationen zur Immobilie und Bildmaterial stellen wir gerne nach persönlicher Rücksprache zur Verfügung.

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



??????? ???????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

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

Vellberg-Kleinaltdorf ist ein idyllischer Teilort der Stadt Vellberg im Landkreis Schwäbisch Hall und liegt eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des Limpurger Landes. In wenigen Minuten erreichen Sie das historische Städtchen Vellberg, das mit seiner malerischen Altstadt, kleinen Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants zum Verweilen einlädt.

Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen.

Eine gute Anbindung an die B19 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Schwäbisch Hall, Crailsheim oder Ilshofen.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Spaziergängen durch Streuobstwiesen und Wälder über sportliche Aktivitäten bis hin zu kulturellen Angeboten in Vellberg und Schwäbisch Hall. Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende finden hier gleichermaßen ein attraktives Zuhause.

??????? ???????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1803.

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 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.

??????? ???????: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

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

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

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)

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

---

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