

Vellberg / Kleinaltdorf

# Egyedi történelmi ingatlan találkozik a legmodernebb technológiával – karakteres és hatékony élet

VP azonosító: 25256262

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 276 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9.5 • FÖLDTERÜLET: 1.700 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25256262               |
| Hasznos lakótér       | ca. 276 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 9.5                    |
| Hálósobák             | 6                      |
| Fürdoszobák           | 4                      |
| Építés éve            | 1803                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló             |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 799.000 EUR   |
| Ház                      | Családi ház   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2023  |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított  |
| Hasznos terület          | ca. 164 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|   |             |
|---|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.05.2035  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 21.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1803                       |

VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



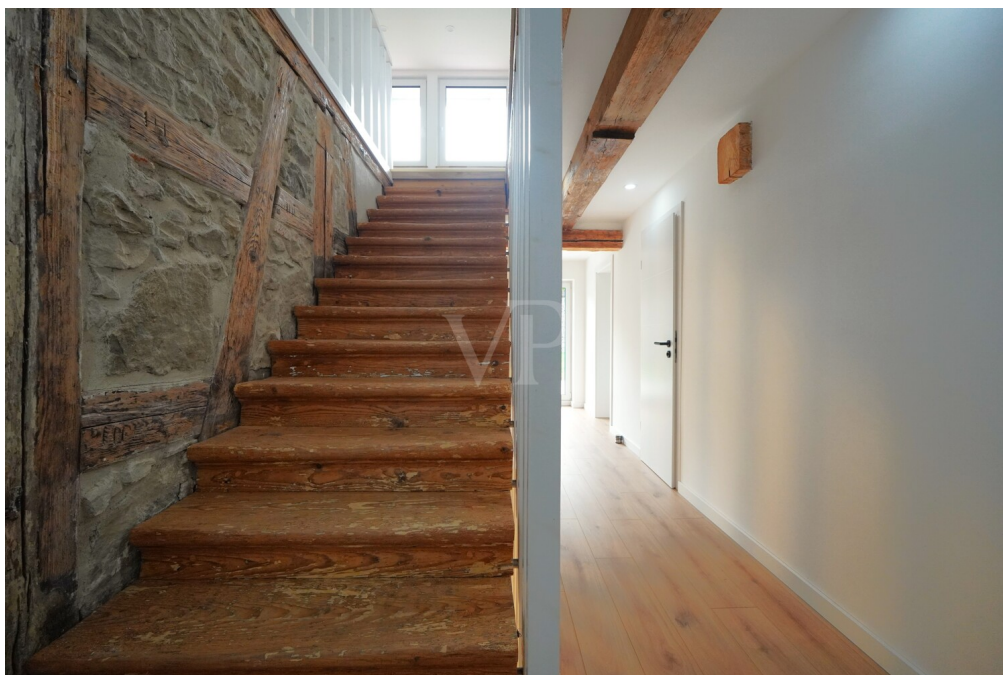
VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



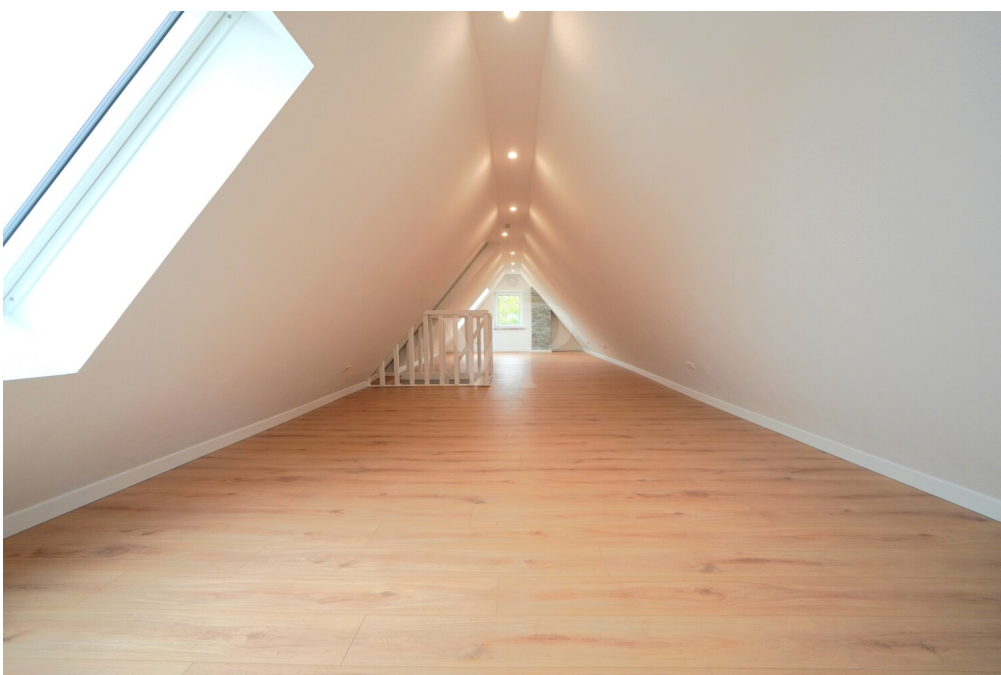
VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



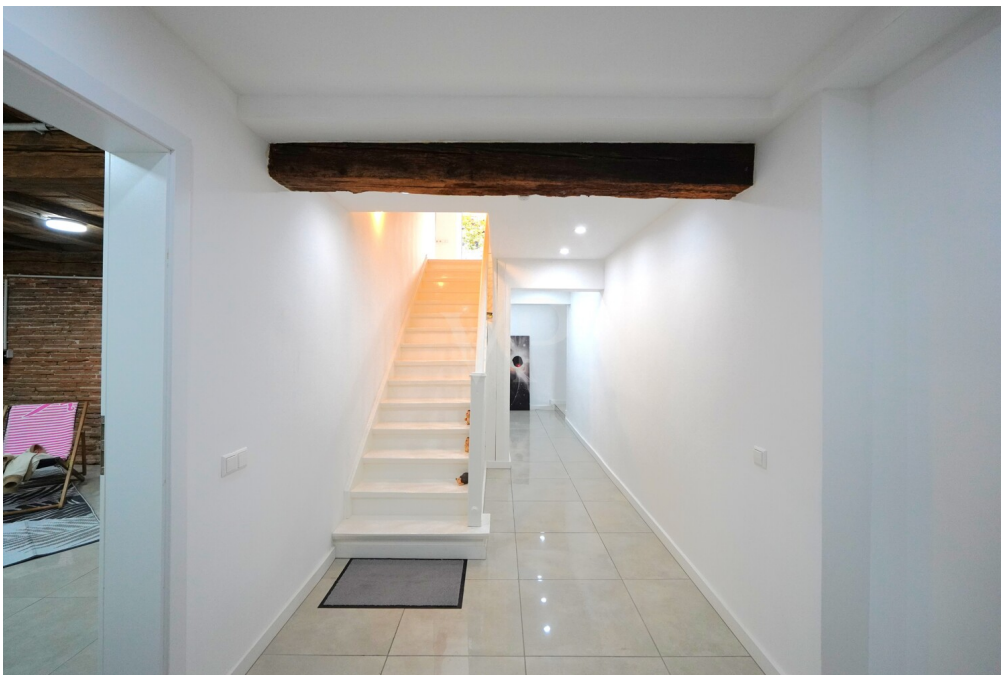
VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



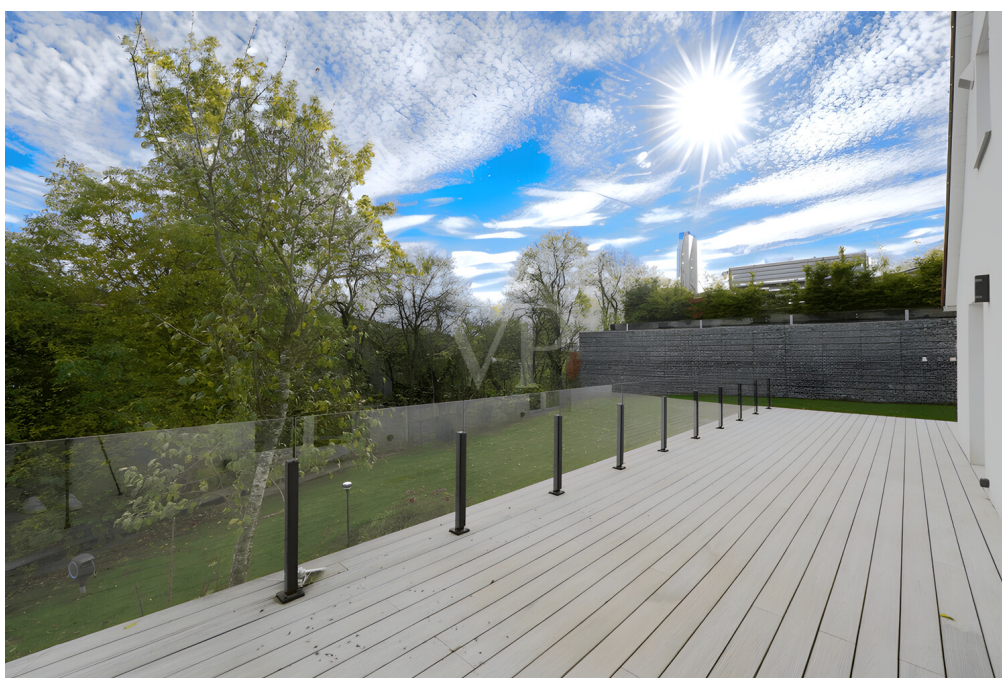
VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan




VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



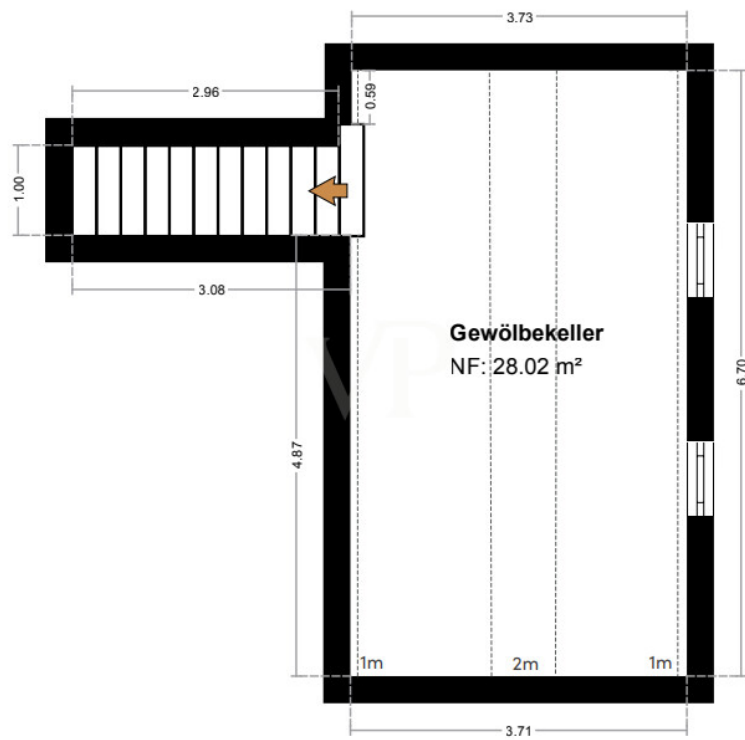
VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

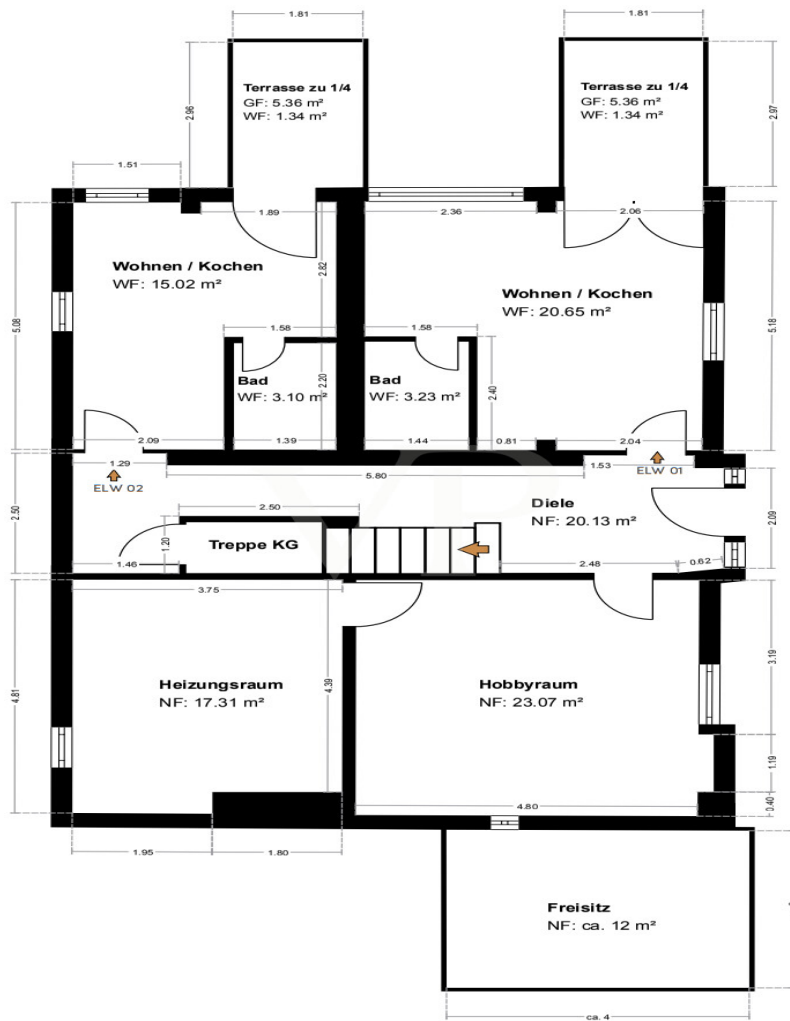
## Az ingatlan



VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf

## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf**

## Az első benyomás

Ez a kivételes, eredetileg 1803-ban épült ingatlan lenyugózoen ötvözi a történelmi bájta a legmodernebb lakberendezési technológiákkal. A 2023/2024-ben elvégzett teljes felújítás után az épület most egy gyakorlatilag új, alacsony energiaigényű házként mutatja be magát, amely megfelel a 2025-ös szabványoknak – egy igazán ritka gyöngyszem, amely tökéletesen ötvözi a történelmet, a stílust és a fenntarthatóságot. A körülbelül 276 m<sup>2</sup>-es teljes lakóterülettel és a körülbelül 164 m<sup>2</sup>-es hasznos területtel az ingatlan sokoldalú lehetőségeket kínál – ideális családok, többgenerációs együttélés, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. A nagyméretű, körülbelül 1700 m<sup>2</sup>-es telek gondozott kerttel, érett növényekkel és egy napsütötte, déli fekvésű terasszal büszkélkedhet, amely pihenésre és élvezetre csábít. Az építészeti egyediség azonnal szembetűnik a házba lépve: a látszó gerendák, az eredeti építményből származó természetes kő és a stílusos anyagok páratlan hangulatot teremtenek. Történelmi eredete ellenére a ház muszakilag és energetikailag egy új épülettel egyenértékű – ritka kombináció. Az átfogó energiahatékony felújítás a legmodernebb intézkedéseket foglalja magában: levegő-víz hőszivattyú, hővisszatérő szellőztetőrendszer (93%), háromrétegű műanyag ablakok, teljes hőszigetelés és padlófűtés minden lakótérben. Ezeknek a tulajdonságoknak köszönhetően az ingatlan megfelel a legmagasabb energiahatékony és komfort szabványoknak. A telepített okosotthon rendszer lehetővé teszi az épületgépészeti funkciók kényelmes kezelését – modern, biztonságos és jövőálló. A földszinten két bájosan kialakított apartman (kb. 19 m<sup>2</sup> és 25 m<sup>2</sup>) található, mindegyik saját bejárat, konyhával és teljes fürdőszobával – ideális vendégek, családtagok vagy magas hozamú bérlemény számára. Ezt a szintet egy tágas hobbiszoba, vendégszoba vagy iroda, egy háztartási helyiség, valamint a felújított boltosított pincéhez vezető kijárat egészíti ki – egy igazi fénypont lenyugózo karakterrel és makulátlan állapotban. A felső emelet a központi lakótér, ahol egy nagyméretű, nyitott terü nappali, étkező és konyha található, amelyet világos és tágas hangulat jellemez. Az exkluzív NOLTE konyha elegáns brazil márvány munkalapjával minden kívánnivalót kielégít. A szomszédos kamra további kényelmet biztosít. Ezen a szinten található még egy iroda/vendégszoba, egy vendég WC és egy tágas hálósoba saját fürdőszobával – olasz csempével, dupla mosdóval, nagy zuhanyzóval és pezsgőfürdővel. A legfelső emeleten további három szoba rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál – akár gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. Egy másik, zuhanyzóval, fürdőkáddal és WC-vel felszerelt fürdőszoba, valamint egy tárolóhelyiség teszi teljessé ezt az emeletet. Egy lépcső vezet a teljesen befejezett padlásra, amely további helyet kínál iroda, stúdió vagy játszószoba számára. Az ingatlant egy 5000 literes kültéri öntözőtartály, optikai kábeles csatlakozás, valamint a telek szükség esetén két parcellára osztásának lehetősége teszi teljessé – ideális megoldás a jövőbeni fejlesztési vagy bővítési projektekhez. Ez az ingatlan a hagyomány és az innováció sikeres kombinációjának kiváló példája. A ház történelmi jellegét a legnagyobb gondossággal megőrizték, míg a

**modern muszaki jellemzok maximális kényelmet biztosítanak. Egy otthon, amely  
esztétikailag és funkcionálisan is mércét állít – egyedi, energiatakarékos és időtlenül szép.**

**VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf**

## **Részletes felszereltség**

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.

**VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 21.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**VP azonosító: 25256262 - 74541 Vellberg / Kleinaltdorf**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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