

Niedernhall

# Zeitlose Eleganz! Ein Wohntraum umgeben von Natur mit großzügigem Flächenangebot, Pool und Sauna

Codice oggetto: 25256257



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 500 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.501 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25256257                             |
| Superficie netta    | ca. 500 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 11                                   |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1999                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.395.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Superficie lorda       | ca. 330 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile, Balcone           |

Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           |                                                       |                                     |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.02.2035    | Consumo finale di energia                             | 73.89 kWh/m²a                       |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                                |



Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà





Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà





Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà





Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà



Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà





Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà





Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà



Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà





Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà



Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà





Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà





Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà





Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## La proprietà



**Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> sowie einem ca. 2.501 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ein optimaler Ort für Menschen, die sowohl komfortables Wohnen als auch naturnahes Lebensgefühl schätzen.

Die im Jahr 1999 in massiver Holzbauweise errichtete Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Das Untergeschoss wurde mit hochwertigem Mauerwerk ausgeführt, wodurch ein ausgewogenes Zusammenspiel von Stabilität und Ästhetik entsteht. Die Immobilie verteilt sich auf zwei eigenständige Wohneinheiten und einen lichtdurchfluteten, großzügigen Bürobereich, der sich bei Bedarf unkompliziert in eine dritte vollwertige und großzügige Wohnung umgestalten lässt. Dieses wandelbare Raumkonzept eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen Ihnen elf lichtdurchflutete Zimmer zur Verfügung, die ideale Voraussetzungen für großzügige Wohnideen, gemeinschaftliches Zusammenleben oder multigenerationale Nutzung bieten.

Die drei Bäder schaffen Flexibilität und Komfort für alle Bewohner. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die Sauna im Dachgeschoss, die Ihnen einen herrlichen Ausblick in die umliegende Natur gewährt. Der offene Wohnbereich im Erdgeschoss wird von großzügigen Terrassen zum Süden und Westen umrahmt, die direkt über eine Treppe in den großen Gartenbereich übergehen. Ein lichtdurchflutetes überdachtes Atrium zwischen Kino und Wintergarten schafft einen geschützten Rückzugsort mit herrlichem Blick auf den angrenzenden Wald. Der unbeobachtete Garten garantiert Privatsphäre und lädt zum Verweilen oder Spielen ein.

Der großzügige Salzwasseraußenpool mit den Maßen 10 x 4 Meter und der Möglichkeit mittels Wärmepumpe zu beheizen, ist ein weiterer Höhepunkt der Immobilie und steigert den Freizeitwert erheblich. Technisch überzeugt das Haus durch eine Photovoltaikanlage mit 30kW Stromspeicher zur Eigenstromproduktion sowie eine Solarthermieanlage für die Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung – Aspekte, die Nachhaltigkeit und Effizienz perfekt vereinen. Moderne Ladesäulen (drei Stück, jeweils 22 KW Ladeleistung) und eine Wallbox ermöglichen bequemes und schnelles Laden von Elektrofahrzeugen direkt am Haus.

Die gehobene Ausstattungsqualität setzt sich in den Innenräumen fort. Die Einbauküche ist funktional wie geschmackvoll gestaltet, angrenzend befindet sich ein großzügig



bemessener Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Lage verspricht Lebens- und Wohnqualität auf hohem Niveau – nur wenige Schritte und Sie stehen mitten in der Natur. Gleichzeitig profitieren Sie von einer angenehm ruhigen Umgebung, in der Erholung sowie Privatsphäre großgeschrieben werden. Die Gartenfläche ist nicht einsehbar und grenzt direkt an die offene Landschaft, wodurch Sie zu jeder Zeit Ruhe genießen können.

**Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall**

## Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 2500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 500m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 175m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- Elf Zimmer
- Drei Bäder
- Bis zu drei abgeschlossene Wohneinheiten
- Klafs-Sauna mit Sanarium Option im Dachgeschoss
- Großer Salzwasserpool mit 10\*4m
- PV-Anlage mit 30kW Speicher zur Eigenstromproduktion
- Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung
- Einbauküche und angrenzender, großer HWR
- Eine Wallbox und drei Ladesäulen mit jeweils 22 KW Ladeleistung
- Hochwertige Bauweise in Massivholz, Untergeschoss in Beton und gemauert
- Traumhafte Lage inmitten der Natur
- Uneinsehbarer Gartenbereich - Erholungsgarantie

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser beeindruckenden Mischung aus zeitloser Eleganz und naturnahem Lifestyle. Dieses großzügige Mehrfamilienwohnhaus mit vielen Highlights wird Sie auf Anhieb begeistern. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität der Ausstattung und den Vorzügen dieser Lage bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage



Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## Tutto sulla posizione

Niedernhall besticht als lebenswerte Stadt mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einer stabilen Bevölkerungsentwicklung, die eine sichere und harmonische Umgebung für Familien schafft. Die Stadt überzeugt durch ihre moderne Infrastruktur, die eine ausgezeichnete Versorgung mit Bildungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten gewährleistet. Die Nähe zu den Wirtschaftszentren Heilbronn und Künzelsau sorgt zudem für eine stabile wirtschaftliche Basis und attraktive Arbeitsplätze, während die moderate Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt langfristige Wertbeständigkeit verspricht.

Die familienfreundliche Atmosphäre Niedernhalls zeigt sich besonders in der hervorragenden Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie der Kindergarten Giebelheide sind nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, während das Bildungszentrum Niedernhall mit Grundschule, Werkrealschule und Realschule in rund 13 bis 14 Minuten bequem erreichbar ist. Diese Nähe ermöglicht kurze Wege für Kinder und Eltern und fördert eine vertrauensvolle Gemeinschaft. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die von nahegelegenen Spielplätzen und Sportanlagen bis hin zu idyllischen Parks wie dem Damm oder den Liegewiesen der Niedernhaller Bäderlandschaft reichen – ideal für gemeinsame Stunden im Freien. Die Stadthalle bietet zudem kulturelle Veranstaltungen und Unterhaltung in nur etwa zwölf Minuten Fußweg.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung zeigt sich Niedernhall als idealer Wohnort für Familien: Apotheken wie die Morstein Apotheke sind in zehn Minuten zu Fuß erreichbar, und verschiedene Arztpraxen befinden sich in angenehmer Nähe, sodass im Bedarfsfall schnelle Hilfe gewährleistet ist. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Nahkauf und Edeka Makowe in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in drei bis sechs Minuten Fußweg optimal gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie erleichtert.

In Niedernhall finden Familien somit ein Umfeld vor, das Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch vereint und Raum für eine glückliche, gesunde Zukunft bietet. Die Kombination aus moderner Infrastruktur, naturnaher Erholung und einer starken Gemeinschaft macht diesen Standort zu einem besonders attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine vertrauensvolle Nachbarschaft legen.

Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.89 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

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.



Codice oggetto: 25256257 - 74676 Niedernhall

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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