

Crailsheim / Wittau

Pronta per essere abitata - Moderna casa da sogno  
con un'atmosfera di benessere - Nuova costruzione  
del 2022 realizzata secondo gli standard di  
efficienza energetica KfW-40+

Codice oggetto: 25256255

EXKLUSIV



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

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.189 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

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

Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25256255   |
| Superficie netta    | ca. 233 m² |
| Vani                | 7          |
| Camere da letto     | 4          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 2022       |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | Su richiesta                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | legno                                                                     |
| Superficie lorda       | ca. 100 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone     |

Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.01.2035                           | Consumo energetico                                    | 40.50 kWh/m²a                    |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Classe di efficienza energetica                       | A                                |
|                                         |                                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                             |

Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



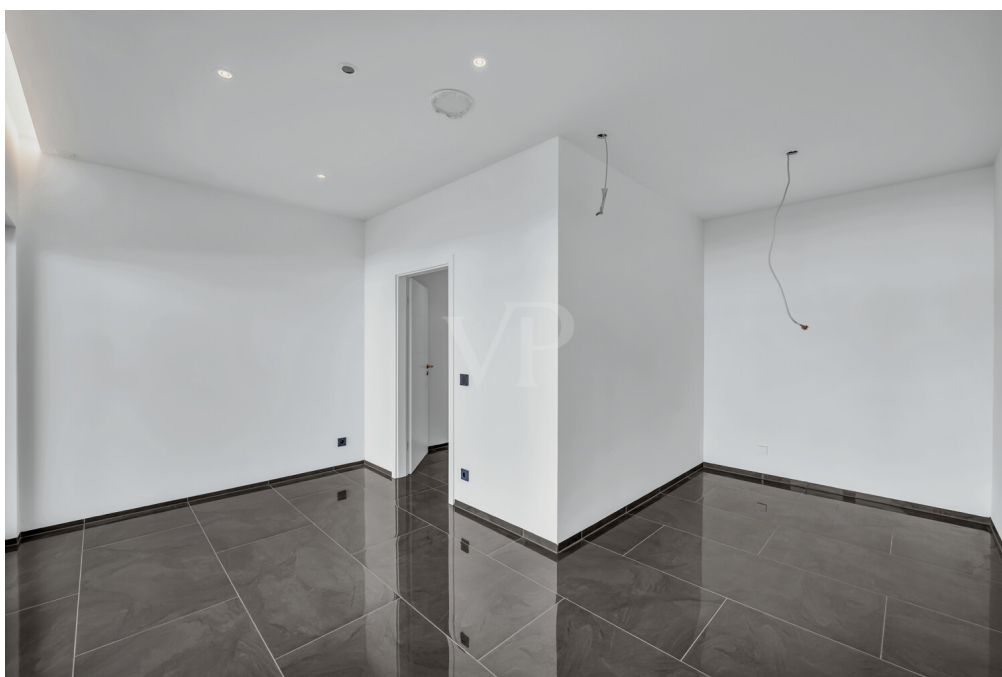
Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



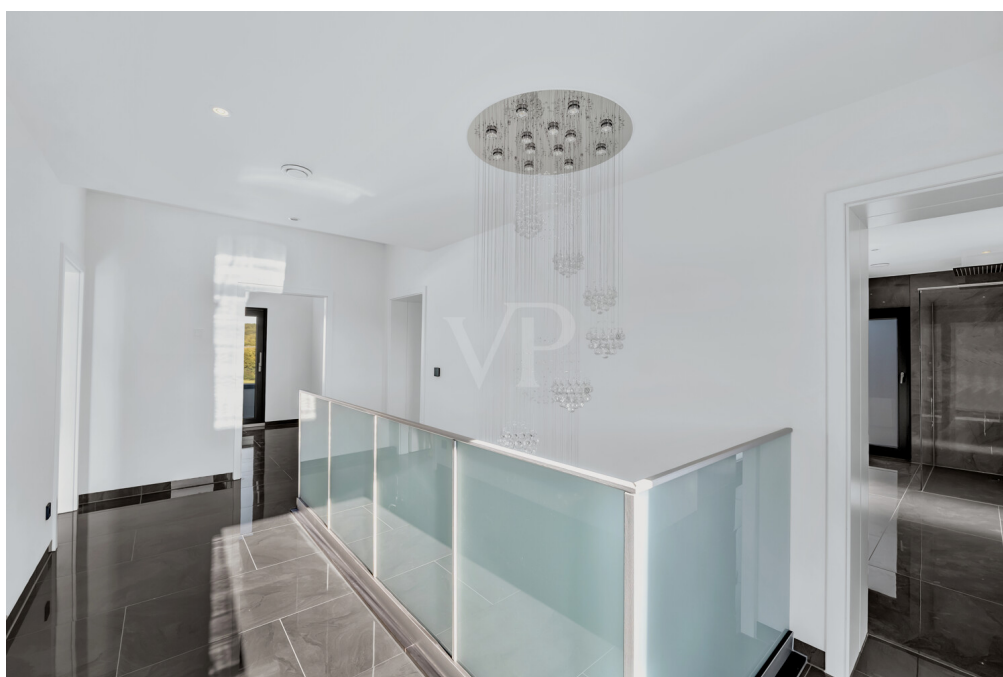
Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## La proprietà



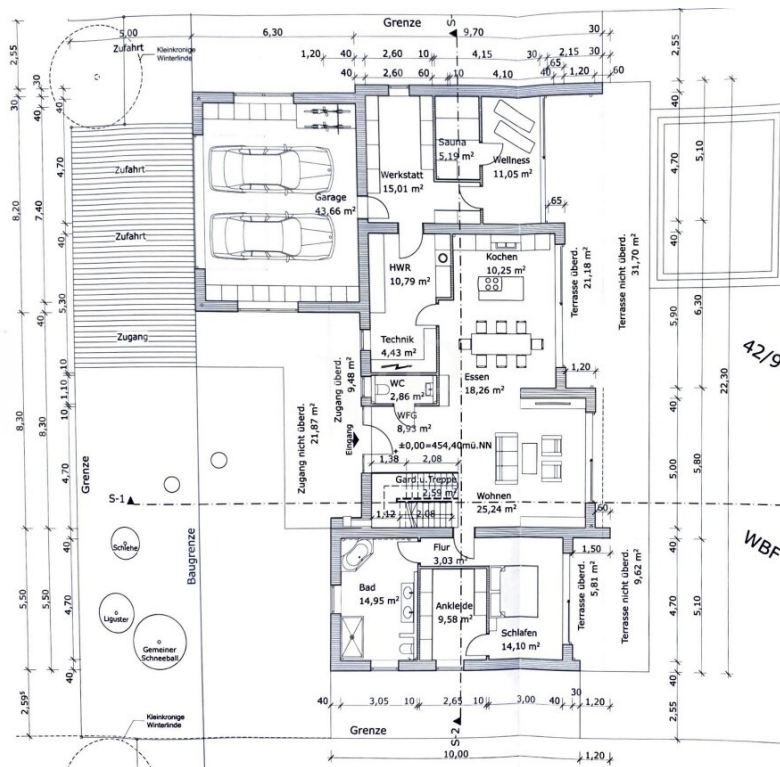
Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

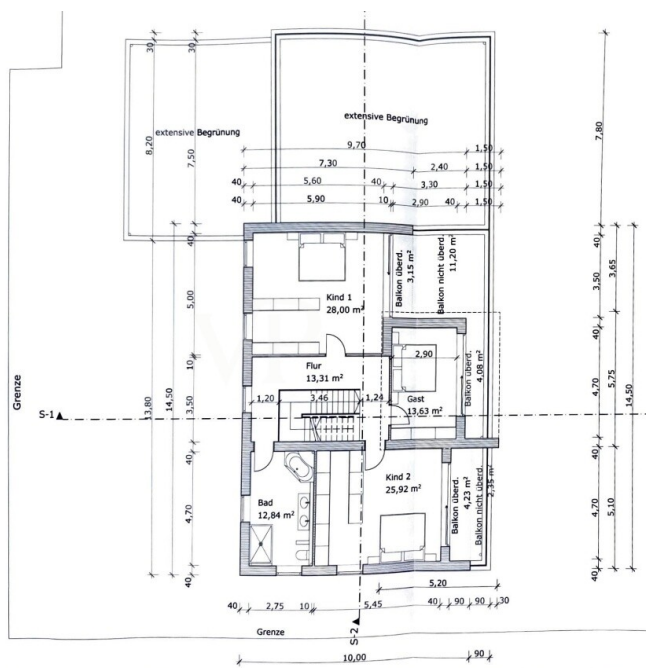
## La proprietà



Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: un'elegante casa a basso consumo energetico (classe energetica KfW 40+), costruita nel 2022, che coniuga perfettamente stile di vita moderno, tecnologia sostenibile e ampi spazi abitativi. Con circa 233 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e ulteriori 100 m<sup>2</sup> di superficie utile, troverete un luogo in cui comfort, design ed efficienza energetica vanno di pari passo. L'immobile sorge su un ampio terreno di circa 1.189 m<sup>2</sup>: un vero paradiso con tanto spazio per realizzare i vostri sogni abitativi. Fin dal primo istante, la proprietà colpisce per la sua architettura ben studiata, la costruzione a risparmio energetico e i comfort moderni. Le finestre a tutta altezza creano un ambiente luminoso, mentre il sistema di domotica "LOXONE" garantisce il massimo comfort. Il concetto di energia sostenibile è ulteriormente rafforzato da un impianto fotovoltaico con accumulo di energia, un sistema di ventilazione con recupero di calore e il riscaldamento a pavimento in tutti gli ambienti. Al piano terra si trovano circa 131 m<sup>2</sup> di superficie abitabile: la zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina costituisce il cuore della casa. Qui, una cucina "NOLTE" di alta qualità con isola di cottura si fonde armoniosamente con un'ampia zona giorno, creando un'atmosfera accogliente per la famiglia e gli ospiti. Un'ampia camera da letto con cabina armadio e lussuoso bagno privato è dotata di vasca da bagno walk-in, ampia doccia, doppio lavabo e WC. Un'area benessere con accesso diretto all'esterno offre spazio per il relax; in alternativa, questa zona potrebbe essere utilizzata anche come ufficio o camera dei bambini. Un ripostiglio, una lavanderia con un'ingegnosa piattaforma per la lavatrice e l'accesso diretto al garage doppio con precablaggio a muro completano il piano terra. Il piano superiore si estende su circa 100 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e offre: un'imponente camera da letto principale con cabina armadio e accesso privato al balcone. Altre due camere da letto, ciascuna con accesso al balcone, ideali come camerette o camere per gli ospiti. Un ampio bagno con ampia doccia, vasca e WC soddisfa tutti i requisiti della vita moderna. L'immobile è attualmente vuoto e in perfette condizioni. L'ampio terreno offre una varietà di possibilità di progettazione per gli amanti del giardino e le famiglie, inclusa un'area predisposta per una piscina esterna. Questa casa combina in modo impressionante finiture di alta qualità, efficienza energetica e un'architettura ponderata. Che si tratti di una residenza familiare, di un rifugio benessere o di una casa elegante per le esigenze abitative moderne, qui troverete la casa dei vostri sogni per il futuro.

Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## Dettagli dei servizi

Hier die Highlights dieser neuwertigen und modernen Immobilie in der Aufzählung:

- Baujahr 2022
- Ca. 233 m<sup>2</sup> gesamte Wohnfläche
- Ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 1.189 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Neuwertiger Gesamtzustand (Erstbezug)
- KFW-40 Effizienz Niedrigenergiehaus
- Luft-/Wasser- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage & Batteriespeicher (Huawei)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- "LOXONE" - Smarthome-System
- "NOLTE" - Küche
- Offener Wohn-, Küchen, Essbereich
- Fußbodenheizung
- Zisterne 6.000 Liter (Außenbewässerung)
- Wohnfläche Erdgeschoss ca. 131 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Dachgeschoss ca. 100 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer im Erdgeschoss mit Ankleide und Badezimmer
- Schlafzimmer im Obergeschoss mit eigenen Balkonzugängen
- Potenzieller Wellnessbereich im Erdgeschoss
- Doppelgarage mit Wallboxvorbereitung
- Vorbereiteter Außenpool

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

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

Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## Tutto sulla posizione

Wittau ist ein idyllischer Teilort der Großen Kreisstadt Crailsheim im Landkreis Schwäbisch Hall. Der Ort besticht durch seine ruhige, ländliche Lage und die unmittelbare Nähe zur Natur. Umgeben von Feldern und Wiesen bietet Wittau ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der hervorragenden Anbindung an die Stadt Crailsheim: In nur wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto oder Fahrrad das Stadtzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und kulturellen Angeboten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – über die Bundesstraße B290 und die nahegelegene Autobahn A6 sind Städte wie Ansbach, Schwäbisch Hall oder Nürnberg schnell erreichbar. Auch der Bahnhof Crailsheim mit überregionalen Verbindungen liegt nur wenige Kilometer entfernt.

Wittau ist somit der ideale Wohnort für alle, die die Ruhe des Landlebens schätzen, aber nicht auf die Nähe zur Stadt und eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

Crailsheim bietet zudem zahlreiche kulturelle Angebote in den Bereichen Musik, Literatur, Theater und bildende Künste. Das ehemalige Crailsheimer Spital beherbergt heute das städtische Museum.

Weiterhin werden zahlreiche Veranstaltungen geboten, eines der Höhepunkte stellt das jährliche Kulturwochenende oder das „Fränkische Volksfest“ dar.

Auch zahlreiche Freizeitangebote wie ein Besuch des Sauna parc vital, der Minigolfanlage, einem großen Kino oder abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege sowie Bäder und Seen sind in und um Crailsheim geboten.

Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 40.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

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.

Codice oggetto: 25256255 - 74564 Crailsheim / Wittau

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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