

Vellberg

## Gepflegte Doppelhaushälfte mit Terrasse und Garten

*Codice oggetto: 25256266*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

- 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: 25256266 - 74541 Vellberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25256266	Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Superficie netta	ca. 98 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1993	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	119.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.12.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## La proprietà



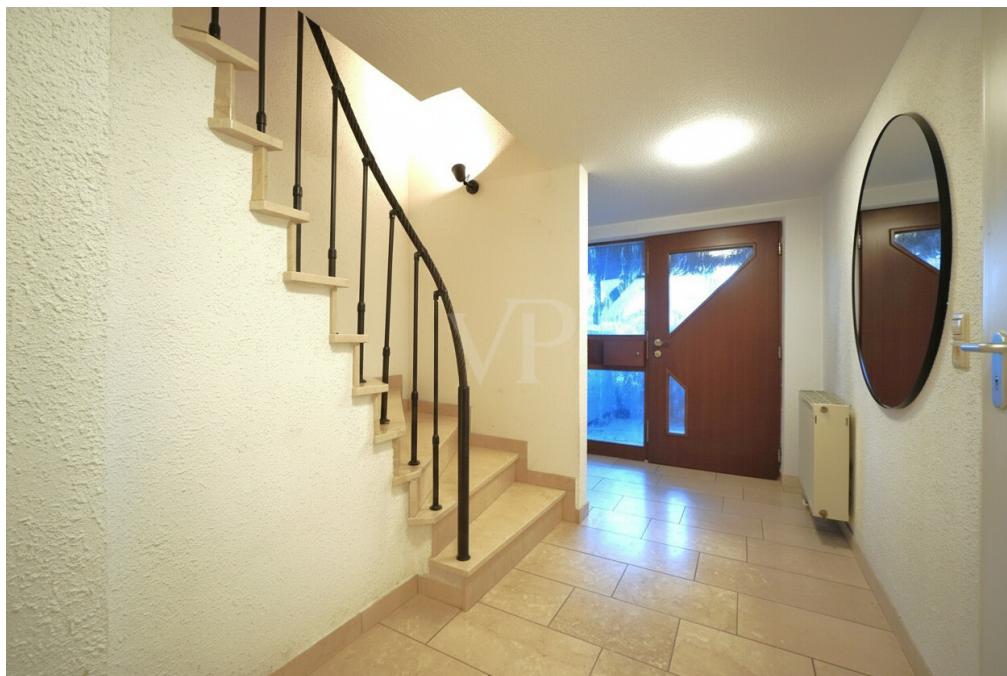
Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## La proprietà



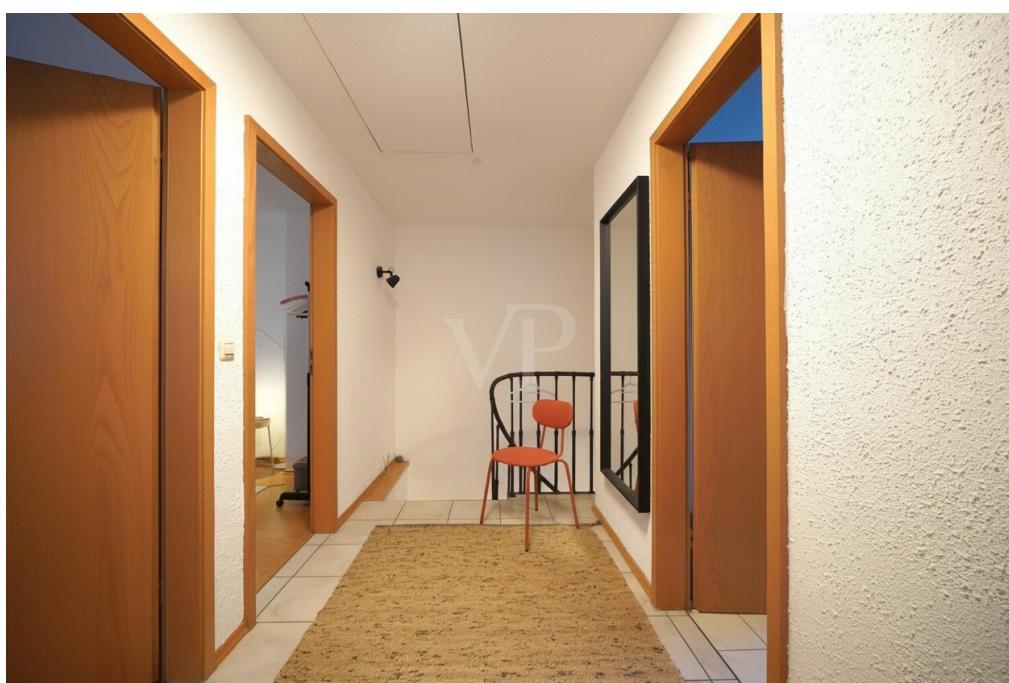
Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## La proprietà



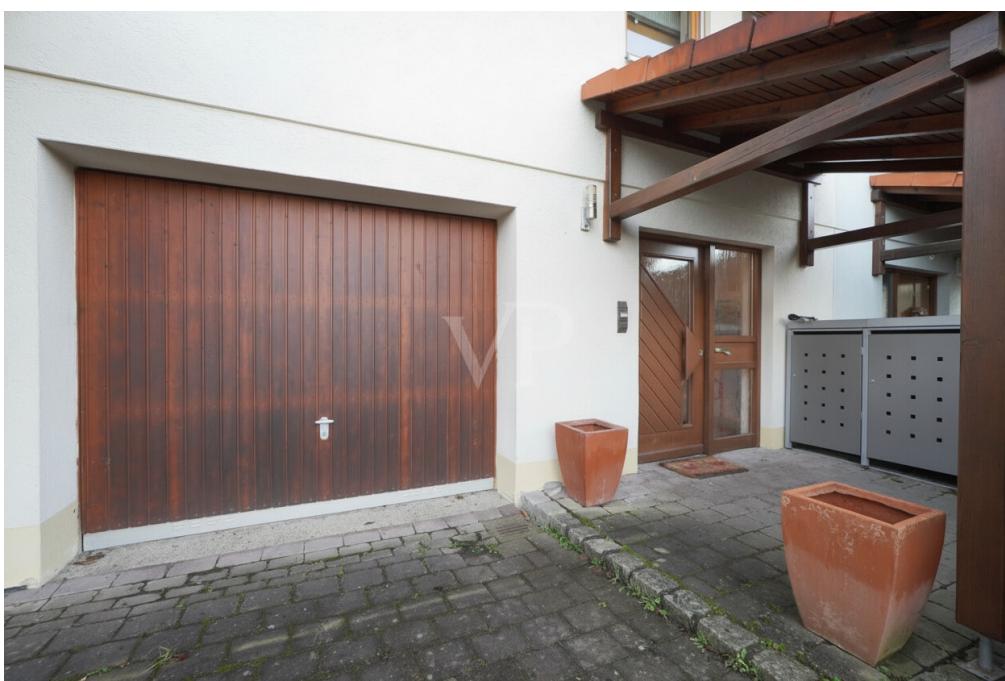
Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## La proprietà



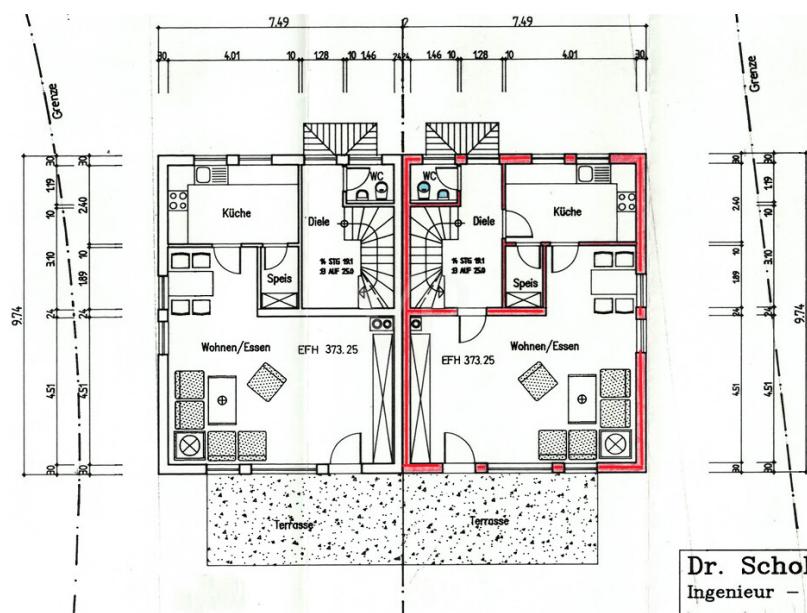
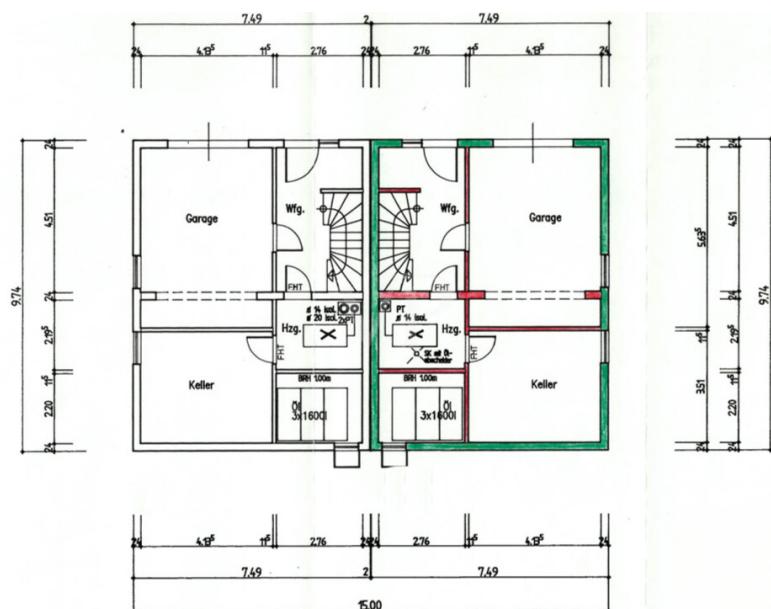
Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

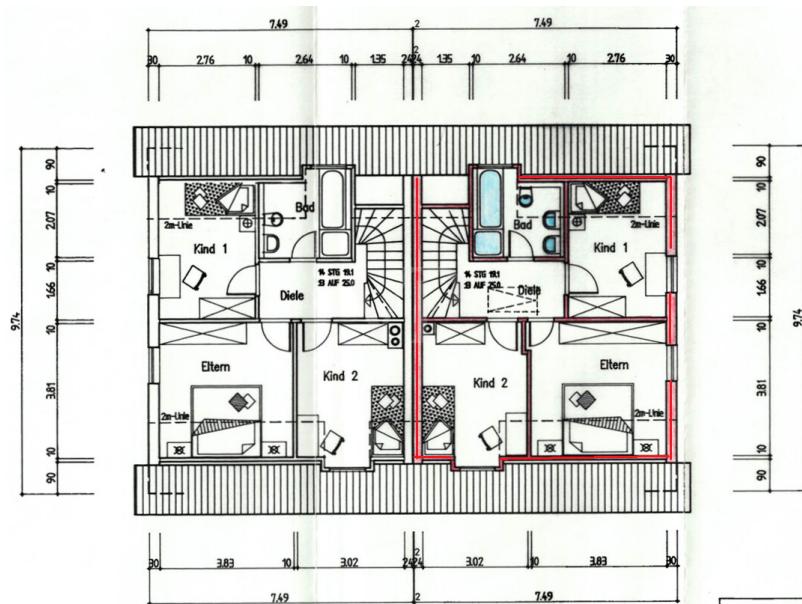
## La proprietà



Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## 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: 25256266 - 74541 Vellberg**

## Una prima impressione

Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Vellberg-Talheim

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1993 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Vellberg-Talheim und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das Haus ist sofort bezugsfertig und bietet ein komfortables, einladendes Wohnambiente.

Beim Betreten empfängt Sie ein heller Eingangsbereich aus Naturstein, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Von hier aus gelangen Sie in den Keller, der über einen Waschmaschinenanschluss und ein Waschbecken verfügt, sowie in den Heizraum mit Öl-Zentralheizung und drei Tanks à 1.600 Litern.

Die Garage ist mit einem elektrischen Tor ausgestattet.

Insgesamt stehen hier ca. 68 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>.

Über eine elegante Natursteintreppe gelangen Sie in das Erdgeschoss, wo sich ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich öffnet.

Helle Fliesen und ein Kaminofen schaffen eine warme und gemütliche Atmosphäre. Vom Essbereich aus erreichen Sie direkt die gepflegte, voll ausgestattete Einbauküche, die über zwei Zugänge verfügt.

Zudem führt Sie der Wohnbereich auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der blickdicht ist und eine hohe Nutzbarkeit bietet.

Darüber hinaus verfügt das Erdgeschoss über ein separates Gäste-WC.

Das Dachgeschoss verteilt sich auf ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Büro nutzen lässt.

Alle Fenster sind aus Holz, zweifach verglast und mit Rollläden ausgestattet.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und WC ausgestattet.

Die Diele verbindet alle Räume harmonisch miteinander und ist ebenfalls mit pflegeleichten Fliesen versehen.

Das rund 550 Quadratmeter große Grundstück bietet zusätzlich ein Gartenhaus und ein Holzlager und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung oder einfach zum Erholen im Grünen.

Ein gepflasterter Weg verbindet das Gartenhaus direkt mit dem Garten und führt zu

einem Hinterausgang, der an einen Waldweg grenzt – ideal für Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten im Grünen.

Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch sein gepflegtes Gesamtbild, die durchdachte Raumaufteilung sowie den hellen, offenen Wohnbereich. Die ruhige Lage macht diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause, das Komfort, Gemütlichkeit und individuelle Entfaltung miteinander verbindet.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.

Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## Dettagli dei servizi

Technik und Bauweise:

Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung.

Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard.

- Baujahr: 1993
- 2-Fachverglasung
- 3-adrige Stromleitungen
- Massivbau
- Ölheizung
- Satteldach

Im Untergeschoss, befindet sich:

- Eingangsbereich
- Heizraum
- Garage
- Keller
- Flur

Im Erdgeschoss, befindet sich:

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Terrasse
- Küche
- Flur
- WC

Im Obergeschoss, befindet sich:

- Kinderzimmer II
- Kinderzimmer
- Elternzimmer
- Bühne
- Bad
- Diele

Das Grundstück wird mit ca. 550 m<sup>2</sup> angegeben, dort befindet sich:

- Gartenhaus
- Holzlager
- Terrasse
- Carport

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in Vellberg, einer malerischen Kleinstadt im Landkreis Schwäbisch Hall in Baden Württemberg.

Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, gepflegte und familienfreundliche Wohnumgebung aus und verbindet den historischen Charme der Stadt mit einer naturnahen Lebensqualität.

Vellberg liegt in leicht erhöhter Topografie, wodurch sich vielerorts schöne Ausblicke über die umgebende Landschaft mit Feldern, Wiesen und kleineren Waldflächen bieten.

Diese naturnahe Umgebung sorgt für einen hohen Erholungswert und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut.

Regelmäßige Busverbindungen schaffen schnelle Wege nach Schwäbisch Hall und Crailsheim, wo auch Bahnhöfe mit überregionalen Zugverbindungen zur Verfügung stehen.

Zudem ermöglichen die nahegelegene Bundesstraße B19 sowie der unkomplizierte Zugang zu den Autobahnen A6 und A7 eine sehr gute Erreichbarkeit der umliegenden Regionen und der Städte Heilbronn, Nürnberg und Ulm.

Auch wichtige Ziele des täglichen Lebens wie Schulen, Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Zeit erreichbar.

Vellberg bietet eine solide Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind bequem in Schwäbisch Hall erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch ortsnah Arztpraxen sowie das Klinikum in Schwäbisch Hall sehr gut abgedeckt.

Für Freizeit und Kultur stehen die historische Altstadt mit dem Schloss, verschiedene gastronomische Angebote, Sportanlagen sowie zahlreiche Rad und Wanderwege zur Verfügung.

Ein aktives Vereinsleben sorgt zusätzlich für attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Das Wohnumfeld gilt insgesamt als ruhig, freundlich und gepflegt.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien und Zweifamilienhäusern und vermittelt ein harmonisches und angenehmes Nachbarschaftsgefühl.

Die naturnahe Lage, der charmante historische Stadtkern und die gute Erreichbarkeit



VON POLL  
REAL ESTATE

wichtiger Ziele machen Vellberg zu einem besonders attraktiven Wohnstandort mit hohem Wohlfühlfaktor.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall.

Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 119.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25256266 - 74541 Vellberg

## 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

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

---

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