

Gaildorf / Großaltdorf

## Appartamento al piano terra modernizzato con terrazza, giardino e atmosfera di benessere

Codice oggetto: 25256267



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

PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

- 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: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25256267   |
| Superficie netta    | ca. 82 m²  |
| Piano               | 1          |
| Vani                | 3          |
| Camere da letto     | 1          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1972       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 239.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 20 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 19.11.2035 | Consumo finale di energia                             | 98.00 kWh/m²a                       |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico  | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                                |

Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

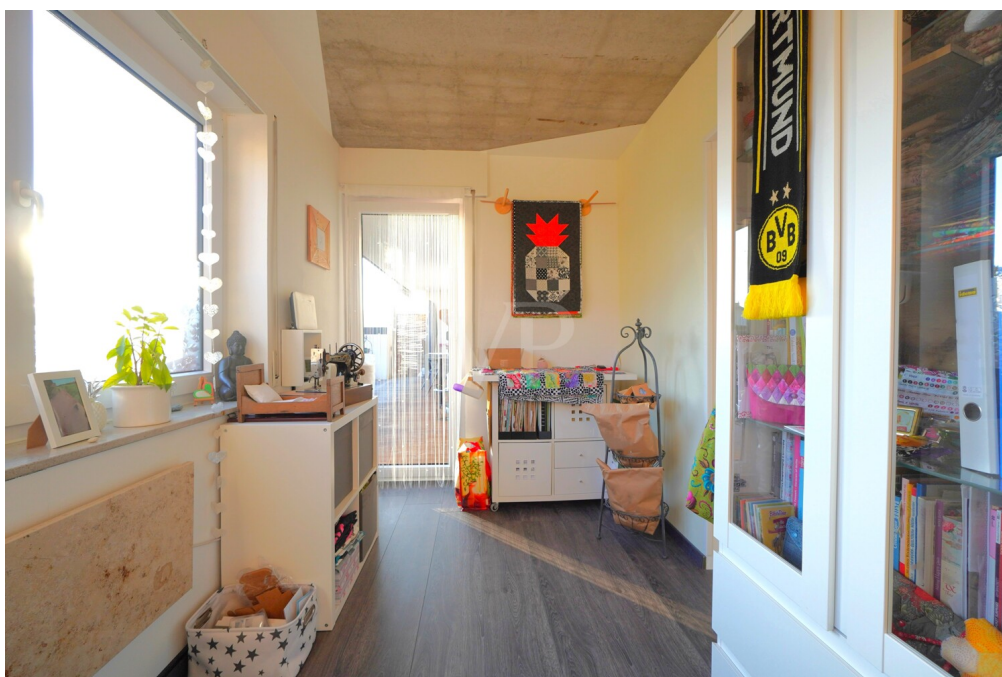
## La proprietà





Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

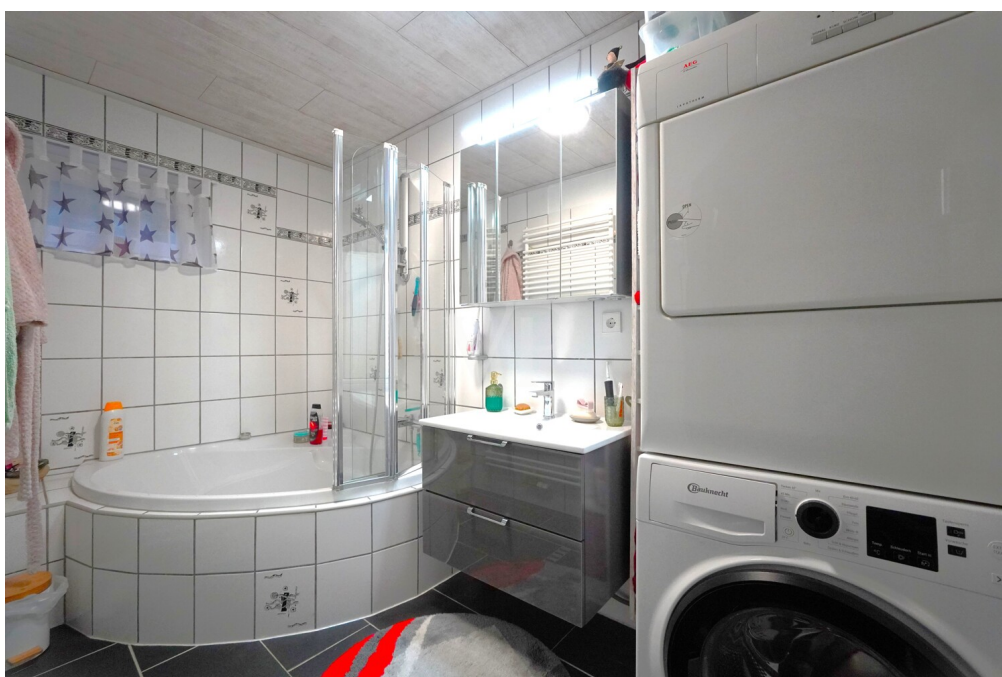
## La proprietà





Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

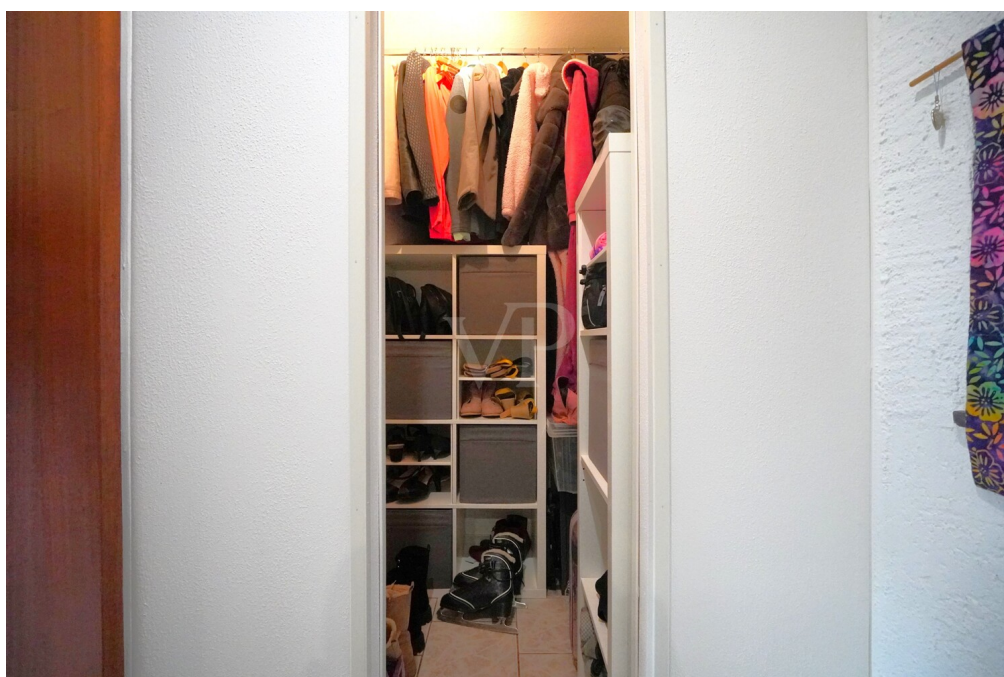
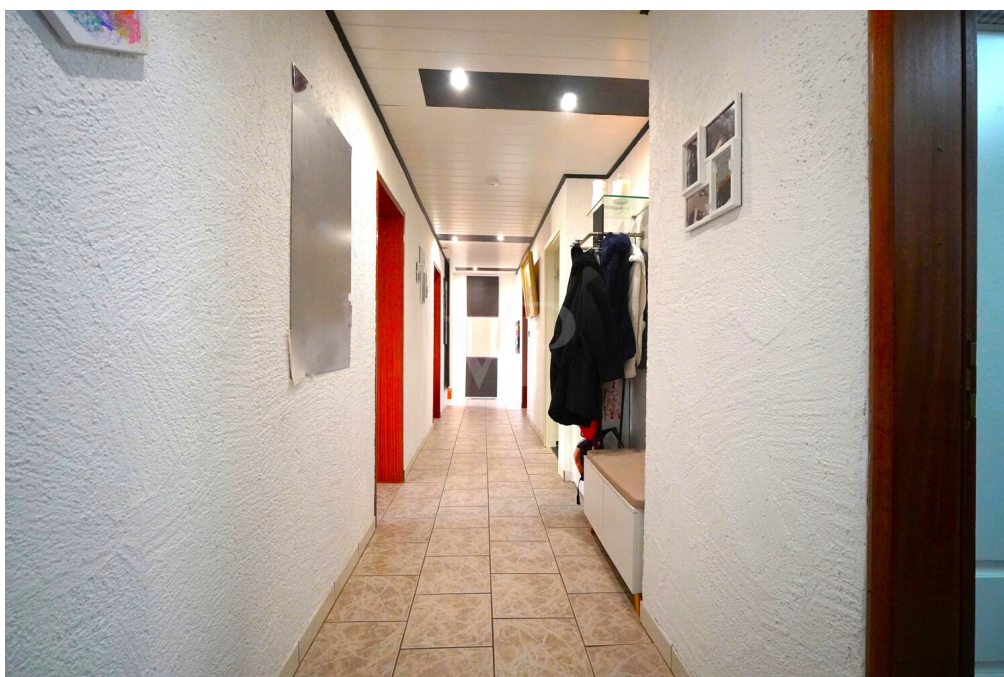
## La proprietà





Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

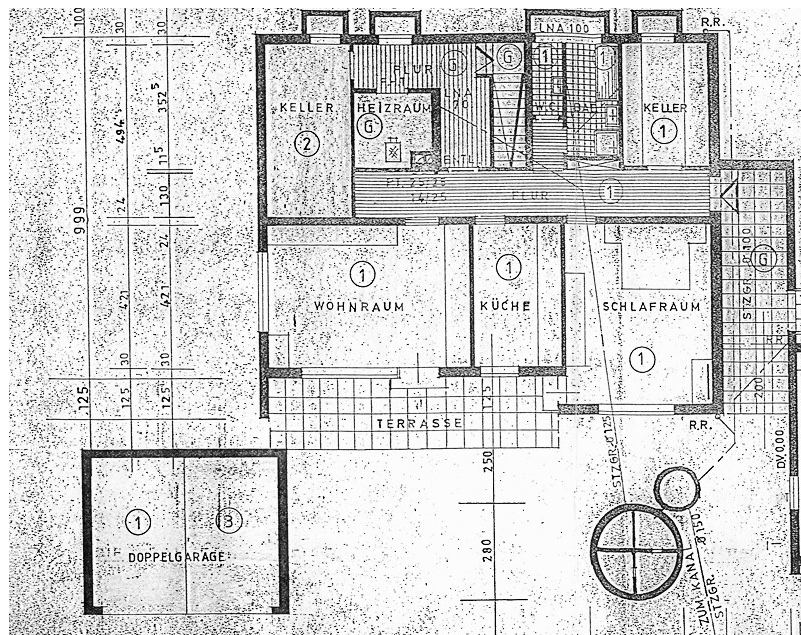
## La proprietà





**Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf**

# Planimetrie





Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Una prima impressione

Moderno appartamento al piano terra con terrazza e giardino. Questo grazioso appartamento al piano terra, in una casa trifamiliare costruita nel 1972, combina comfort moderni con una ristrutturazione accurata, invitandovi a trasferirvi e a sentirvi come a casa. Un ingresso indipendente senza gradini conduce direttamente all'appartamento, che colpisce per la sua atmosfera luminosa e accogliente e la disposizione ben progettata. L'ampio soggiorno vanta un orientamento soleggiato, una luminosa vetrata e l'accesso diretto alla terrazza. Il pavimento piastrellato bianco chiaro, abbinato alle moderne plafoniere a LED, crea un'atmosfera contemporanea e accogliente. È disponibile anche una stanza versatile, ideale come stanza da cucito, sala hobby o ufficio. Il pavimento in laminato e le finestre in PVC con tapparelle garantiscono comfort e abbondante luce naturale. Da qui si ha anche accesso diretto alla terrazza. La cucina è dotata di una cucina componibile ben tenuta, inclusa nell'offerta. Una zona pranzo rende la stanza particolarmente pratica e accogliente, perfetta per i pasti in compagnia. La camera da letto è stata ristrutturata nel 2022 e presenta un elegante pavimento piastrellato e un moderno soffitto in stile cemento. La camera offre ampio spazio per un armadio e una scrivania, coniugando stile e funzionalità. Il bagno è stato completamente rimodernato: nel 2023 sono stati sostituiti il lavabo, il soffitto in legno e le finestre. È dotato di sanitari moderni, un pratico piatto doccia e attacchi per lavatrice e asciugatrice. Anche il bagno per gli ospiti separato è stato rimodernato, con una nuova finestra installata nel 2023 e un pavimento scuro che aggiunge un tocco di stile. Il lungo e accogliente corridoio accoglie i residenti all'ingresso dell'appartamento e collega armoniosamente i singoli ambienti. Un pratico ripostiglio/cantina, completamente ristrutturato nel 2024, offre spazio per attrezzi, hobby o altro, e alla fine del corridoio si trova un piccolo spogliatoio che può essere utilizzato anche come ripostiglio per gli elettrodomestici. La terrazza con accesso diretto al giardino al piano terra è particolarmente attraente. Il giardino è molto ben curato, di dimensioni ideali e perfetto per rilassarsi e godersi i mesi estivi. L'uso del giardino è esclusivo. Una casetta da giardino completa l'area esterna. È disponibile anche un garage. Il tetto è stato rifatto nel 2022. L'appartamento è riscaldato con radiatori a infrarossi, che forniscono un piacevole tepore. L'acqua calda è fornita da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio. Questo appartamento al piano terra colpisce per le sue caratteristiche attraenti, le sue condizioni ben tenute e l'armoniosa combinazione di spazi interni ed esterni. Offre una casa confortevole, pronta per essere abitata, che non richiede lavori di ristrutturazione, ideale per coppie o singoli che apprezzano la vita moderna in una posizione tranquilla. Per ulteriori informazioni o per fissare una visita, non esitate a contattarci in qualsiasi momento. Il vostro team immobiliare VON POLL di Schwäbisch Hall

Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Dettagli dei servizi

- Baujahr: 1972
- 3 Parteienhaus
- Erdgeschosswohnung mit Garten
- 2-fach verglaste Kunststofffenster ca.2015/2023
- Stromleitungen 3-adrig
- Infrarotheizung
- Ölheizung
- Gartenhaus

Modernisierungen:

- Küche ca.2015
- Nähzimmer ca.2022
- Schlafzimmer ca.2022
- Wohnzimmer ca.2022
- Garagendach ca.2022
- Terrasse+Garten ca.2023
- Keller ca.2024
- Badezimmer ca.2024

Das Angebot umfasst folgende Räume und Bereiche:

- Abstellkammer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Nähzimmer
- Terrasse
- Ankleide
- Garage
- Garten
- Küche
- Keller
- Flur
- Bad
- WC

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall



Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Gaildorf, im beliebten Teilort Großaltdorf, im landschaftlich reizvollen Kochertal des Landkreises Schwäbisch Hall (Baden-Württemberg).

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe, naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte.

Großaltdorf zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Wohnlage aus und bietet ein gepflegtes, harmonisches Ortsbild mit viel Grün und ansprechender Umgebung.

Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge in die idyllische Natur der Limpurger Berge oder entlang des Kochers sorgen für einen hohen Freizeitwert und Lebensqualität.

Das Stadtzentrum von Gaildorf ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot sind bequem erreichbar.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen direkt in Gaildorf.

Über die Bundesstraße B19 gelangen Sie schnell in Richtung Schwäbisch Hall, Aalen oder Backnang.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel, der Bahnhof Gaildorf-West bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Stuttgart und Crailsheim.

Die Region rund um Gaildorf überzeugt zudem durch eine stabile wirtschaftliche Struktur, zahlreiche mittelständische Betriebe und eine gute Arbeitsplatzsituation.

Gleichzeitig laden Natur, Kultur und Sportmöglichkeiten zu einem aktiven und entspannten Lebensstil ein.

Die Lage in Gaildorf-Großaltdorf verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Codice oggetto: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25256267 - 74405 Gaildorf / Großaltdorf

## 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)