

Schwäbisch Hall / Hesselental

# Stilvoll wohnen mit Komfort - Barrierefreie 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Wohnlage

*Codice oggetto: 26256280*



**PREZZO D'ACQUISTO: 489.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental**

- 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: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26256280</b>
Superficie netta	<b>ca. 113 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2</b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>2015</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Parcheggio interrato</b>

Prezzo d'acquisto	<b>489.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	52.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.02.2032	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## 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: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessential**

## Una prima impressione

In gefragter Wohnlage von Schwäbisch Hall, befindet sich diese hochwertige und barrierefreie 4-Zimmer-Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines modernen 8-Parteien-Wohnhauses aus dem Jahr 2015.

Die Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten und neuwertigen Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine gehobene Ausstattung, die modernen Wohnkomfort auf ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger, einladender Flur, der ausreichend Platz bietet und einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und eine freundliche, warme Wohnatmosphäre schafft.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon (12 m<sup>2</sup>) in Südausrichtung, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist ebenso wie die gesamte Wohnung Bestandteil des Angebots, da die Immobilie voll möbliert verkauft wird.

Somit bietet sich Ihnen die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Aufwand direkt einzuziehen.

Zwei geräumige Kinder- oder Gästezimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche und ein WC.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe sowie durch den direkten Zugang zu einem eigenen Balkon, der zusätzlichen Rückzugsraum im Freien bietet.

Die gesamte Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über eine moderne Lüftungsanlage, die für ein angenehmes und gesundes Raumklima sorgt. Helle, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien unterstreichen den gehobenen Wohncharakter dieser Immobilie.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, ein abschließbares Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine begehrte Lage und eignet sich ideal für Eigennutzer die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen.

**Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental**

## **Dettagli dei servizi**

**Nachfolgende Highlights dieser attraktiven Etagenwohnung:**

- **Barrierefreie Etagenwohnung**
  - **Baujahr 2015**
  - **Neuwertiger Zustand**
  - **2. Etage**
  - **Aufzug**
  - **Ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
  - **4 Zimmer**
  - **Offener Küchen-, Wohn-, Essbereich**
  - **Lüftungsanlage**
  - **Hochwertige Einbauküche**
  - **Fußbodenheizung**
  - **Lichtdurchflutete Räumlichkeiten**
  - **Großzügiger Balkon (12 m<sup>2</sup>) in Südausrichtung**
  - **Fernwärme**
  - **Tiefgaragenstellplatz**
  - **Abschließbares Kellerabteil**
  - **Gemeinschaftlicher Wasch- & Trockenraum**
  - **8-Parteien-Wohnhaus**
- ... und vielen weitere Highlights.**

**Das VON POLL Team freut sich auf Ihre Anfrage.**

**Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental**

## **Tutto sulla posizione**

Die angebotene Etagenwohnung befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Schwäbisch Hall-Hessental, einem der gefragtesten und zugleich infrastrukturell stärksten Stadtteile der Region. Die Wohnsiedlung selbst überzeugt durch ihr ruhiges, gepflegtes und familienfreundliches Wohnumfeld mit moderner Bebauung und angenehmer Nachbarschaft.

Hessental bietet eine hervorragende Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen aller Bildungsstufen sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich im direkten Umfeld, was den Standort besonders attraktiv für Paare, kleine Familien und Berufspendler macht.

Ein besonderer Pluspunkt ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bushaltestellen im Wohngebiet sind fußläufig erreichbar, der Bahnhof Schwäbisch Hall-Hessental mit direkten Verbindungen unter anderem Richtung Stuttgart, Heilbronn, Crailsheim und Nürnberg liegt nur wenige Minuten entfernt. Auch die B14 sowie die Autobahn A6 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an die gesamte Region.

Die Lage verbindet damit auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Infrastruktur und optimaler Mobilität. Die Schwäbisch Haller Innenstadt ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar und erweitert das Angebot um kulturelle Einrichtungen, Gastronomie und ein vielseitiges Einzelhandelsangebot.

Insgesamt bietet die Wohnung eine nachhaltig wertstabile Lage mit hoher Lebensqualität, die sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger äußerst interessant ist.

**Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26256280 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental**

## **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)**