

Gaidorf

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit großer Dachterrasse & Ausbaupotenzial in attraktiver Wohnlage

*Codice oggetto: 26256284*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 469 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf**

- 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: 26256284 - 74405 Gaildorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                   |   |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26256284                          | Prezzo d'acquisto                 | 399.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 164 m <sup>2</sup>            | Casa                              | Casa bifamiliare  |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Vani                | 6                                 | Modernizzazione / Riqualficazione | 2016  |
| Camere da letto     | 3                                 | Stato dell'immobile               | Curato  |
| Bagni               | 2                                 | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Anno di costruzione | 1956                              | Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage |                                   |   |

Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 145.00 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.04.2036    | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1955                             |

Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf**

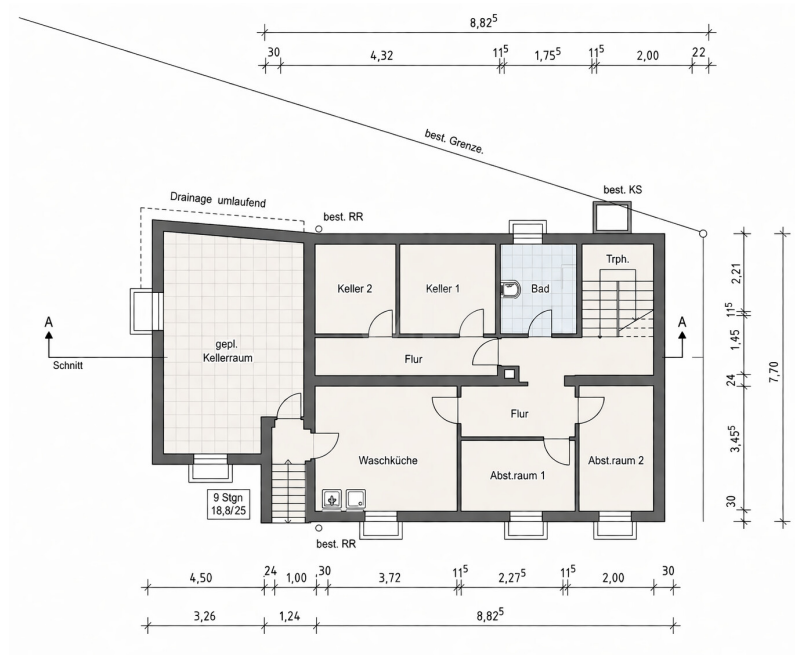
## La proprietà

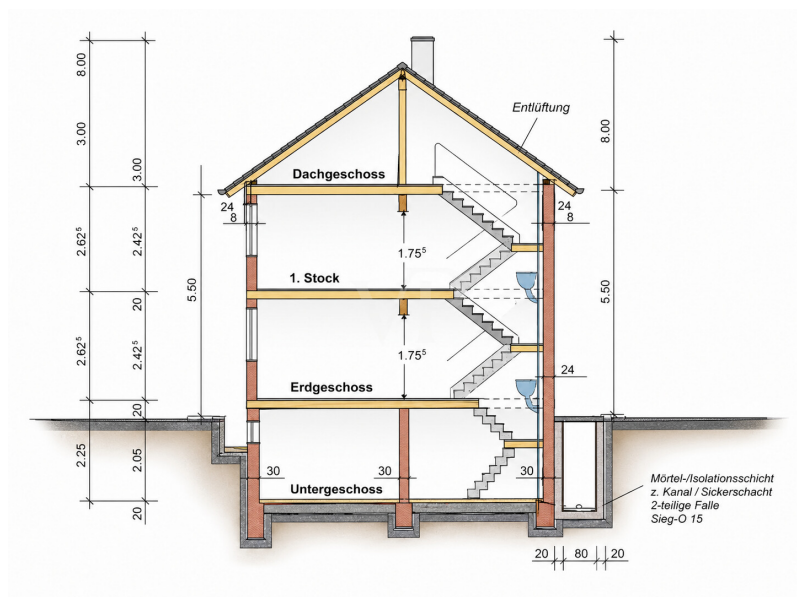


Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf

## 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: 26256284 - 74405 Gaildorf**

## Una prima impressione

Dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1956 mit einem Anbau aus dem Jahr 2001 befindet sich in attraktiver Wohnlage und überzeugt durch seinen gepflegten Gesamtzustand sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf einem ca. 469 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen insgesamt rund 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf zwei Wohneinheiten mit separatem Treppenhaus und Zugang zu sämtlichen Etagen. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Familien mit mehreren Generationen, zur teilweisen Vermietung oder auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss umfasst ca. 78,4 m<sup>2</sup>.

Hier erwartet Sie ein Schlafzimmer in angenehmer Größe, ein separates Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet.

Angrenzend befindet sich das Esszimmer mit offenem Durchgang in das großzügige Wohnzimmer, das durch seine angenehme Raumwirkung überzeugt und direkten Zugang zum Außenbereich bietet.

Im Obergeschoss stehen weitere ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

Das attraktive Wohnzimmer bietet Zugang zum angrenzenden Schlafzimmer und schafft dadurch eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Zimmer verfügt bereits über Küchenanschlüsse und bietet direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit ca. 29 m<sup>2</sup> Fläche - ein besonderes Highlight der Immobilie.

Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlich attraktives Ausbaupotenzial.

Dank vorhandener Stehhöhe eröffnen sich hier vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise zur Erweiterung der Wohnfläche oder zur Schaffung individueller Hobby- und Arbeitsbereiche.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch praktische Nutzflächen.

Neben einem kleinen Werkstattbereich stehen eine Waschküche mit Außenzugang, ein Naturkeller zur Lagerung sowie ein sanierungsbedürftiges Badezimmer zur Verfügung.

Ein separater Werkstattbereich mit eigenem Außenzugang ergänzt das Platzangebot sinnvoll.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre umfassend modernisiert.

Im Jahr 2015 wurde das Dach erneuert.

Bereits 2001 erfolgten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, darunter die Erneuerung der Gastherme für die Heizung, der Wasser- und Stromleitungen inklusive FI-Schutzschalter, der Innentüren, der Fassade sowie der Einbau von 2-fach verglasten Kunststofffenstern.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserspeicher im Keller und zusätzlich über einen großen Boiler direkt im Bad im Obergeschoss.

Zur Immobilie gehört außerdem eine Doppelgarage mit Starkstromanschluss.

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus solider Bausubstanz, attraktiver Raumaufteilung und zusätzlichem Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

**Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf**

## Dettagli dei servizi

Hier die Details zum Anwesen in der Aufzählung:

- Freistehendes Zweifamilienhaus
- Ursprungsbaujahr 1956 / Anbau 2001
- Grundstücksfläche ca. 469 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche gesamt ca. 135 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss ca. 78,4 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss ca. 57 m<sup>2</sup>
- Attraktive Wohnlage
- Separates Treppenhaus
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Gepflegter Gesamtzustand
- Ca. 29 m<sup>2</sup> Dachterrasse (Obergeschoss)
- Doppelgarage mit Starkstromanschluss
- Durchlauferhitzer für Brauchwasser
- Gastherme für Heizung

Folgende Modernisierungen wurden bereits durchgeführt:

- 2015 Dach
- 2001 Gastherme (Heizung)
- 2001 Leitungen Wasser / Strom (inkl. FI-Schutzschalter)
- 2001 Innentüren
- 2001 Fassade
- 2001 Fenster (2-fach Kunststoff)

... und Vieles mehr

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

**Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Gaildorf, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Schwäbisch Hall. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur, was den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders interessant macht.

Das Stadtzentrum von Gaildorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe.

Die naturnahe Lage zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus: Die reizvolle Landschaft des Limpurger Landes mit Wäldern, Wiesen und Wanderwegen lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergehen, Radfahren und Erholung im Grünen ein.

Verkehrstechnisch ist Gaildorf gut angebunden. Über die Bundesstraßen B19 und B298 bestehen zügige Verbindungen in Richtung Schwäbisch Hall, Backnang und Stuttgart. Zudem verfügt der Ort über einen Bahnanschluss, der eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte gewährleistet.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

**Codice oggetto: 26256284 - 74405 Gaildorf**

## 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: 26256284 - 74405 Gaildorf**

## 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)