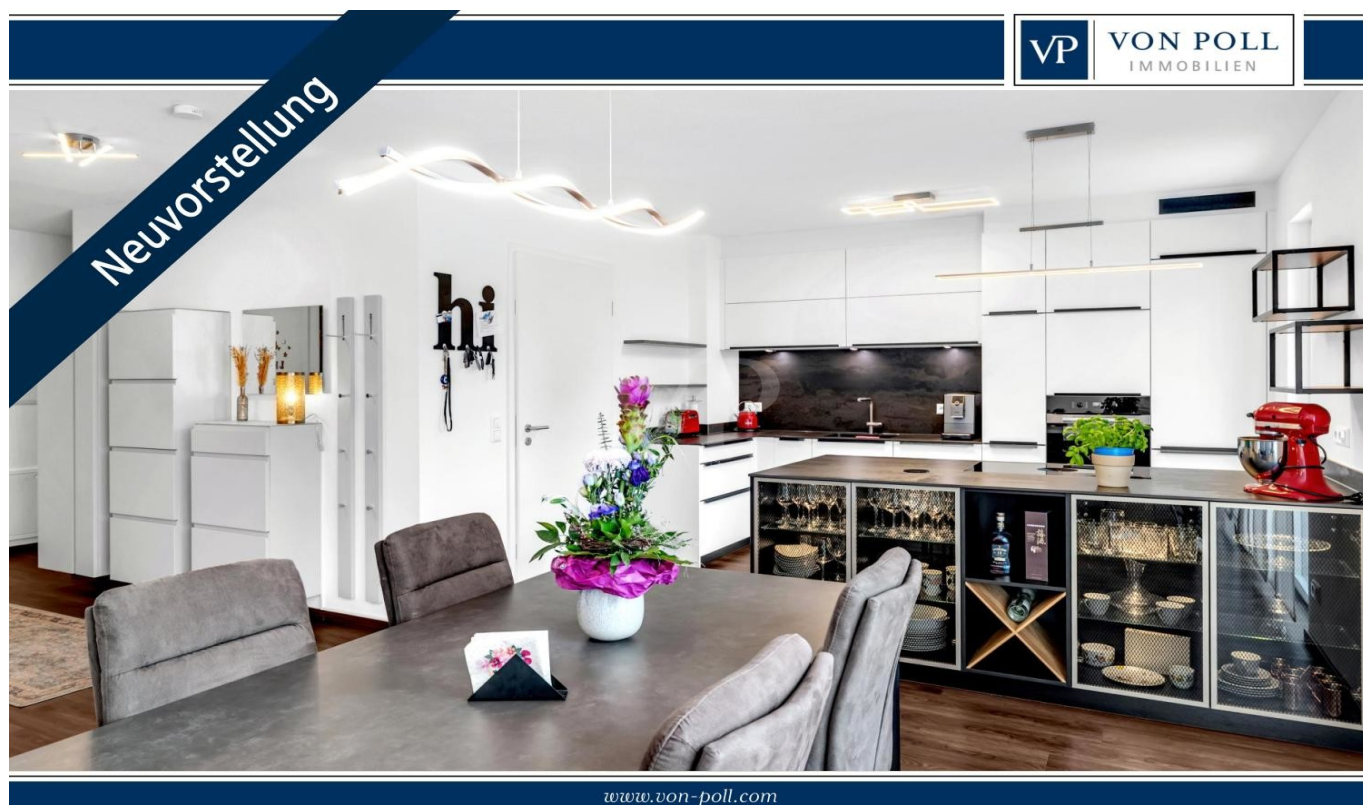


Schwäbisch Hall / Hesselental

# Neuwertige, barrierefreie Erdgeschosswohnung mit zwei Tiefgaragenstellplätzen in gefragter Wohnlage

CODICE OGGETTO: 25256249



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

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

CODICE OGGETTO: 25256249 - 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: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25256249                 |
| Superficie netta    | ca. 112 m²               |
| Vani                | 4.5                      |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 2021                     |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 569.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo finale di energia                             | 41.70 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.08.2031        | Classe di efficienza energetica                       | A                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                                |

CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## La proprietà



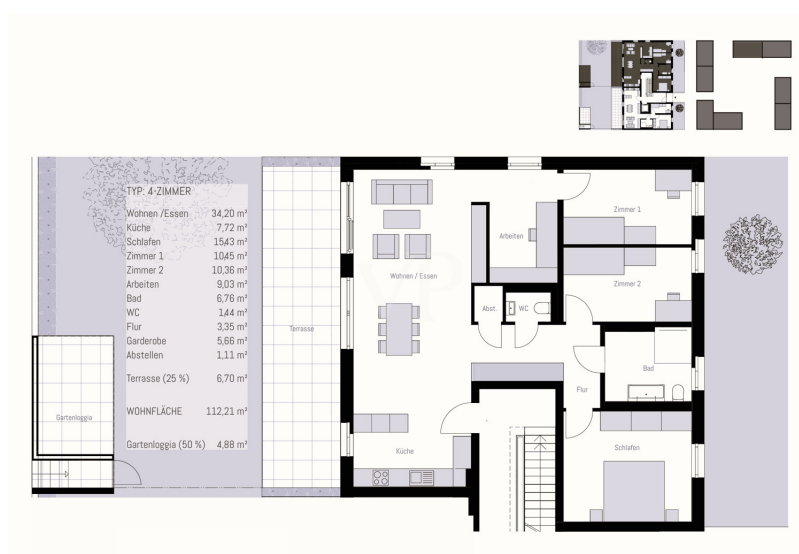
CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## 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: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental**

## Una prima impressione

Diese neuwertige, im Jahr 2021 erbaute Erdgeschosswohnung in Schwäbisch Hall bietet modernes, barrierefreies Wohnen auf ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld mit energieeffizienter Bauweise nach KfW-55-Standard.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung.

Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und einen direkten Zugang zur großzügigen Südterrasse.

Diese bietet ausreichend Platz für eine Lounge-Ecke, Essgruppe oder Sonnenliegen und grenzt an den rund 100 m<sup>2</sup> großen, umzäunten Gartenbereich – ein echtes Highlight für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder Haustierbesitzer.

Der Garten ist mit einem praktischen Gartenhäuschen, einer Drahtführung für einen Mähroboter sowie einer elektrischen Terrassenmarkise ausgestattet und lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Miele-Elektrogeräten, Bora-Dunstabzug und robuster Steinarbeitsplatte ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang – optional kann sie übernommen werden.

Der Wohnkomfort wird durch eine moderne Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden (ausgenommen Schlafzimmer) sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ergänzt.

Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt und verfügt über eine zeitgemäße Energieeffizienz, die sowohl umweltfreundlich als auch kostensparend ist.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und alltagstauglich:

Neben dem großen Wohnbereich stehen ein geräumiges Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer (z.B. Kinderzimmer, Ankleide oder Gästezimmer) sowie ein offener Büroraum zur Verfügung.

Ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher, großzügiger Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort. Eine praktische Vorratskammer ergänzt das Raumangebot ideal.

Zwei Tiefgaragenstellplätze (ein Stellplatz mit Vorrüstung für Wallbox / E-Ladesäule) gehören ebenso zur Wohnung wie ein abschließbares Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Fahrradraum.

Die gesamte Anlage befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand.  
Die Kombination aus durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung,  
energieeffizienter Bauweise und ruhiger Wohnlage macht dieses Objekt zu einer seltenen  
Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt von Schwäbisch Hall.

**CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental**

## Dettagli dei servizi

Nachfolgende Details dieser neuwertigen Erdgeschosswohnung:

- Baujahr 2021
- KFW 55 Baustandard
- Erdgeschosswohnung
- Ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Barrierefreier Zugang
- Offener Küchen-, Wohn-, Essbereich
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Großzügige Terrasse in Südausrichtung
- Zwei Tiefgaragenstellplätze mit Wallboxvorrichtung
- Umzäunter Außenbereich mit Gartenhäuschen
- ... und vielen weitere Highlights.

Das VON POLL Team freut sich auf Ihre Anfrage.

**CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten und attraktiven Wohn- und Neubaugebiet "Hesselental"-Schwäbisch Hall.

In der Nähe befindet sich eine Grundschule, eine weiterführende Schule. Fußläufig ist ein Kindergarten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie Cafés, Restaurants, Apotheken und Banken in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Schwäbisch Hall verfügt zudem über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Ideale Voraussetzungen für das Erreichen von umliegenden süddeutschen Metropolen bietet die Nähe zu Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt, welche über die umliegende Autobahn A6 zu erreichen sind.

Die moderne Kreisstadt Schwäbisch entzückt mit ihrem mittelalterlichem Flair, der historischen Altstadt und einer der schönsten Marktplätze Deutschlands, welcher zum Staunen und Verweilen einlädt. Zu den kulturellen Highlights gehören neben den Freilichtspielen, die Kunsthalle Würth oder das Hohenloher Freilandmuseum.

Auch zahlreiche Freizeitangebote wie ein Besuch des Solbads mit seinem heilkräftigenden Salzwasser oder abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege wie der Kocher-Jagst-Radweg, sind in und um Schwäbisch Hall geboten.

Die Stadt ist bunt und liegt im fränkischen Baden-Württemberg.

**CODICE OGGETTO: 25256249 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.8.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 41.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
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: 25256249 - 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)