

Schwäbisch Hall

# Großzügige Etagenwohnung mit zwei Balkonen und Flussblick am Stadtpark

Objektnummer: 24256223



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

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Auf einen Blick

|              |                |             |                                                                           |
|--------------|----------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24256223       | Kaufpreis   | 275.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 94 m²      | Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Etage        | 2              | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3              |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 2              |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 1              |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1984           | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage | Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 60.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.02.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1984          |

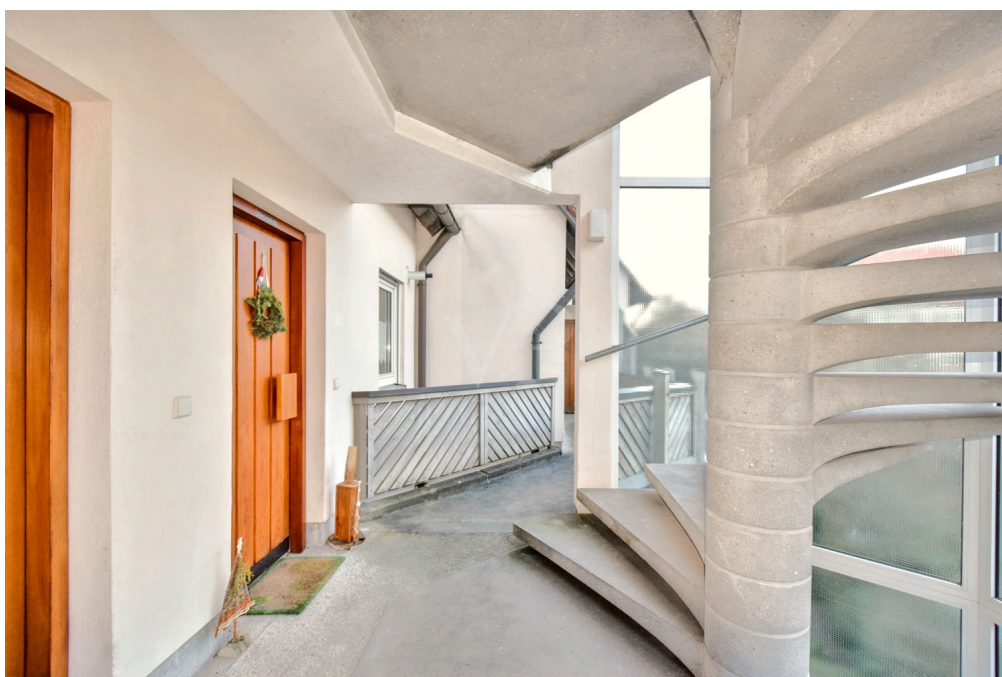
Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



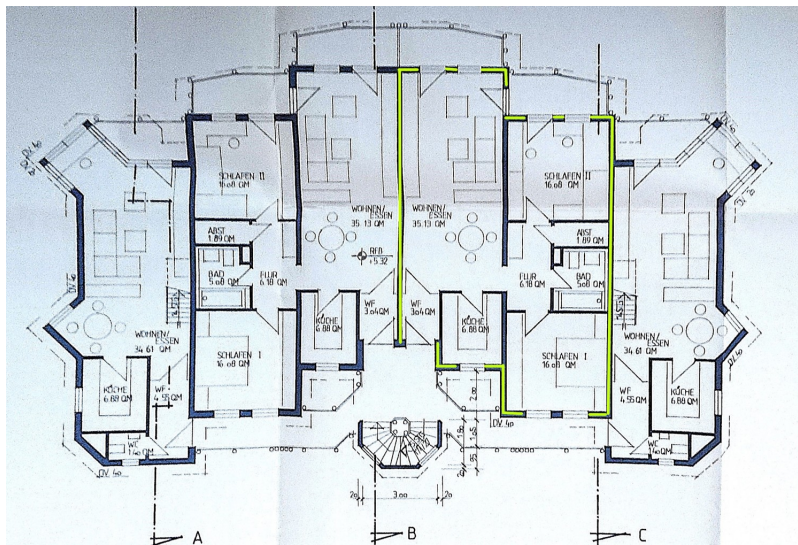
Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung ein komfortables Wohnkonzept in zentrumsnaher Lage. Das im Jahr 1984 fertiggestellte Gebäude befindet sich in einer attraktiven Wohngegend, unmittelbar am Stadtpark und mit Blick auf den nahegelegenen Kocher. Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer: Ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit zwei Zugängen zu den beiden Balkonen, ein großzügiges Schlafzimmer mit ausreichend Stellfläche für Ihr Mobiliar und ebenfalls mit Balkonzugang, so wie ein vielseitig nutzbares Büro- oder Kinderzimmer. Das Wohnzimmer besticht zudem durch dessen offenen Grundriss und einem hochwertigen Parkettbodenbelag, welcher den gepflegten Zustand der Wohnung nochmals unterstreicht. Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet. Die Küche verfügt über eine funktionelle Einbauküche mit entsprechenden Elektrogeräten. Zudem wird die Wohnung über eine Gastherme beheizt, welche in der Küche installiert ist. Über eine mögliche Grundrissgestaltung bei nicht-tragenden Wänden, geben wir Ihnen gerne eine persönliche Auskunft. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zum Angebot und ist im Kaufpreis inkludiert. Weiter stehen ein separates Kellerabteil sowie gemeinschaftliche Einrichtungen wie ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung, die das Wohnkonzept optimal ergänzen. Wir würden uns sehr freuen, Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung noch viele weitere Details zu zeigen. Gerne stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung und sind für ein persönliches Gespräch jederzeit bereit. Wir freuen uns darauf, Sie bald bei uns begrüßen zu dürfen!

Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Baujahr 1984
- Ca. 94 m² Wohnfläche
- Drei Zimmer Etagenwohnung
- Attraktive Wohnlage mit Flussblick
- Gepflegte Wohnanlage
- Tolle Raumaufteilung
- Geräumiges Wohn- Esszimmer mit zwei Balkonzugängen
- Großzügiges Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Geräumiges Büro- / Kinderzimmer
- Badezimmer mit Duschwanne, WC und Waschtisch
- Separates Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gastherme
- Tiefgaragenstellplatz
- Aktuell vermietet

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Alles zum Standort

Herzlich Willkommen in Schwäbisch Hall! Die Lage der Immobilie überzeugt durch ihre Nähe zum Stadtzentrum, kombiniert mit einer angenehmen Grünlage direkt am Park "Ackeranlagen". Neben der attraktiven Umgebung ist die Wohnung verkehrsgünstig gelegen und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto wenigen Minuten erreichbar. Nahgelegen befinden sich die St. Michael Kirche, die Comburg und der Neubausaal, die das Stadtbild von Schwäbisch Hall maßgeblich prägen. Im weiteren Verlauf befindet sich die Fußgängerzone durch den Park, ein Ärztehaus, Apotheken, Banken sowie der Bahnhof Schwäbisch Hall ist nur wenige Minuten Fußweg entfernt, was ihn perfekt für Pendler macht. Er bietet eine sehr gute Anbindung an das Bahnnetz. Schwäbisch Hall ist eine sehr charmante Kreisstadt, die Kultur und Moderne mit der Haller Bodenständigkeit vereint. Schwäbisch Hall gehört zehn schönsten Altstädte Baden-Württembergs und liegt im fränkischen Teil mit einer guter Verkehrsanbindung in den Süden Deutschlands. Schnell sind die Metroregionen in Nürnberg, Stuttgart oder dem Rhein Neckar Gebiet erreicht.

Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 60.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24256223 - 74523 Schwäbisch Hall

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Schwäbisch Hall  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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