

Ingelfingen

## Einziehen & wohlfühlen: Großzügiges Reihenendhaus mit moderner Aufteilung

Objektnummer: 25256246



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 506 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

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

Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25256246                  |
| Wohnfläche   | ca. 138,82 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1983                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 399.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas         | Endenergiebedarf            | 140.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.07.2035  | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas         | Baujahr laut Energieausweis | 1983           |



Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

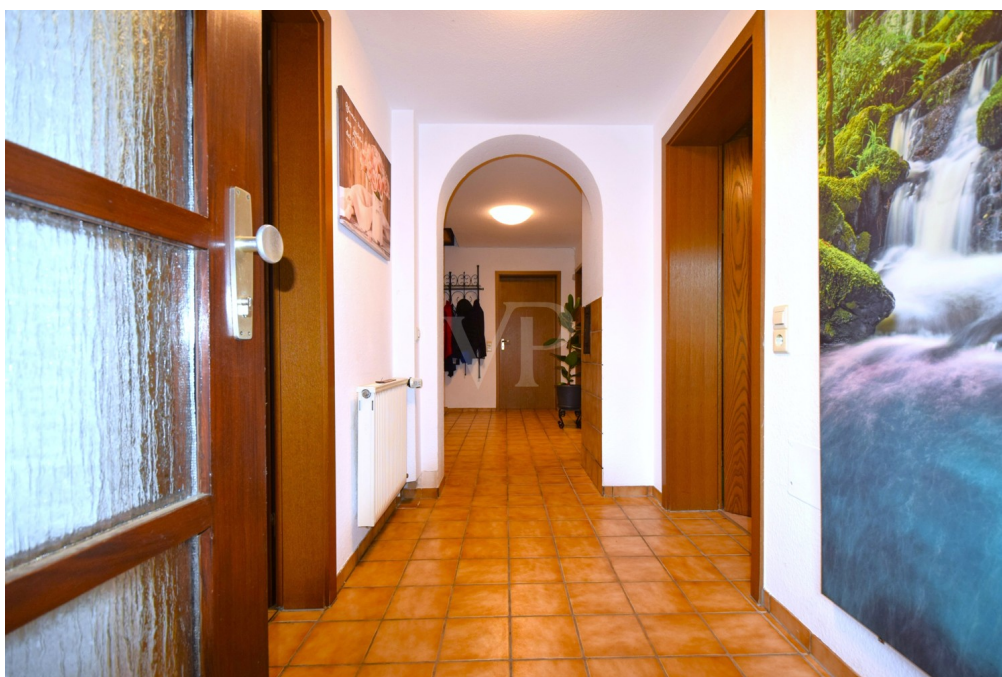
## Die Immobilie





Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie





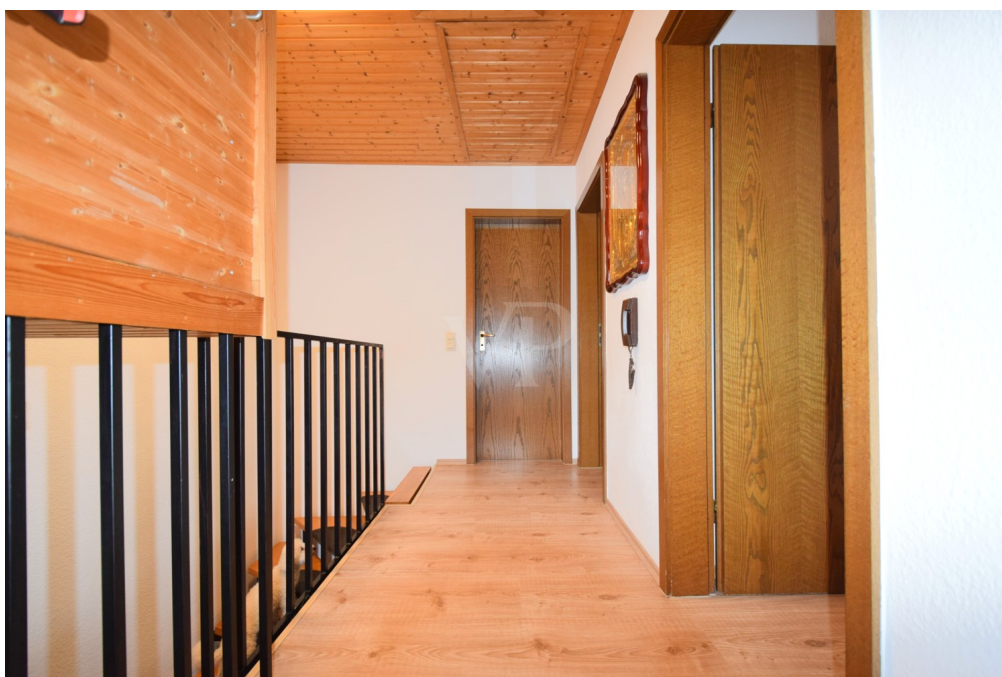
Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

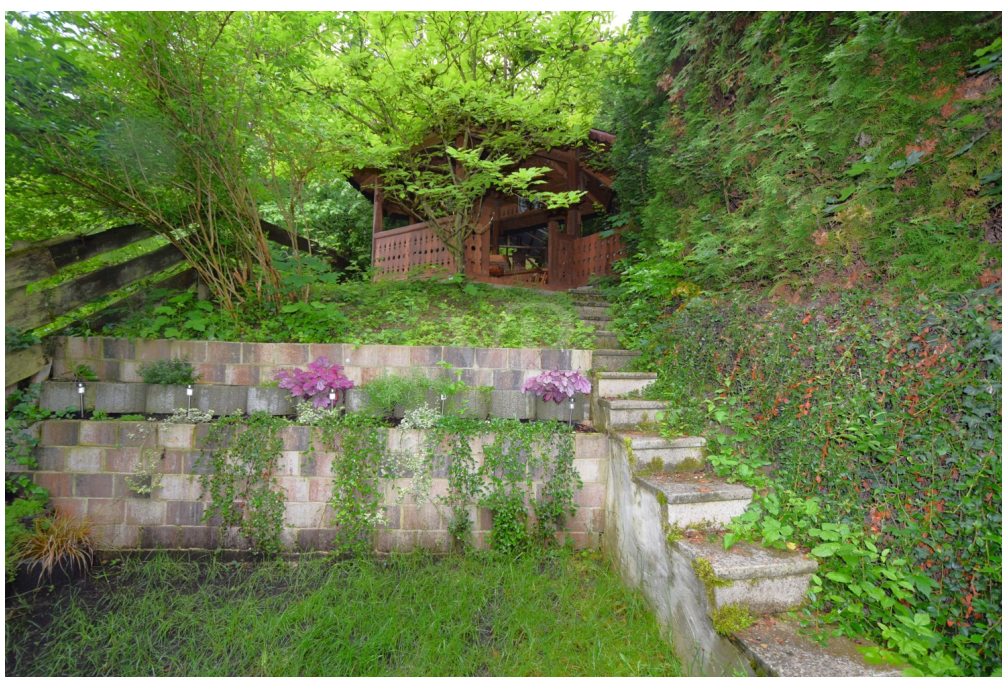
## Die Immobilie





Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

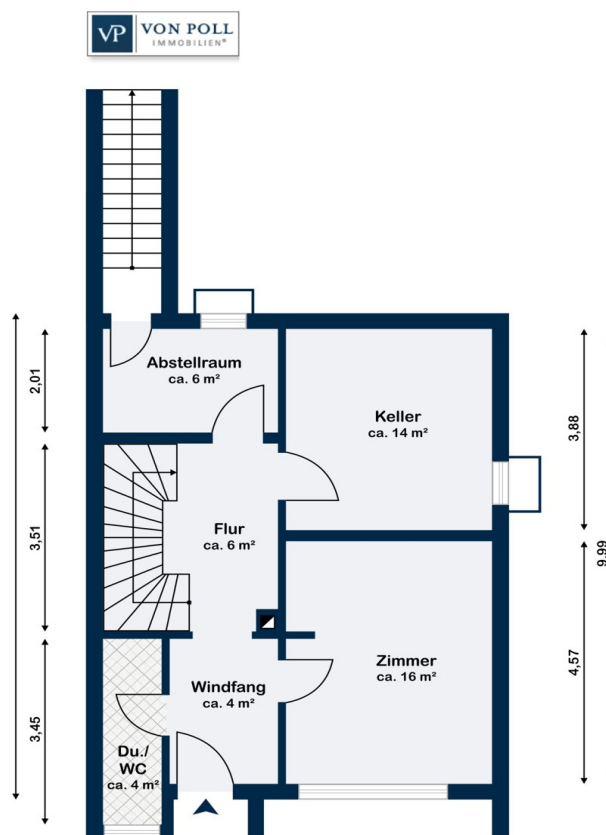
## Die Immobilie

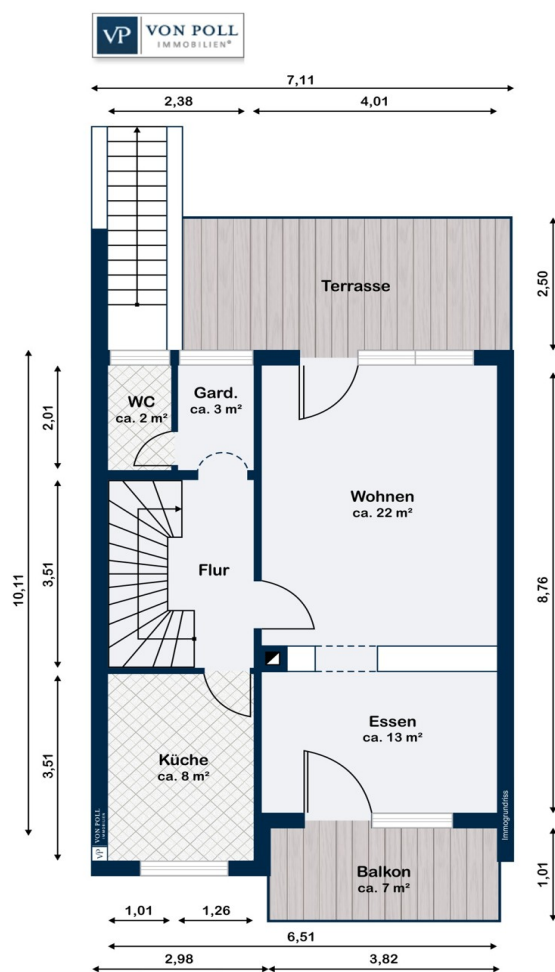




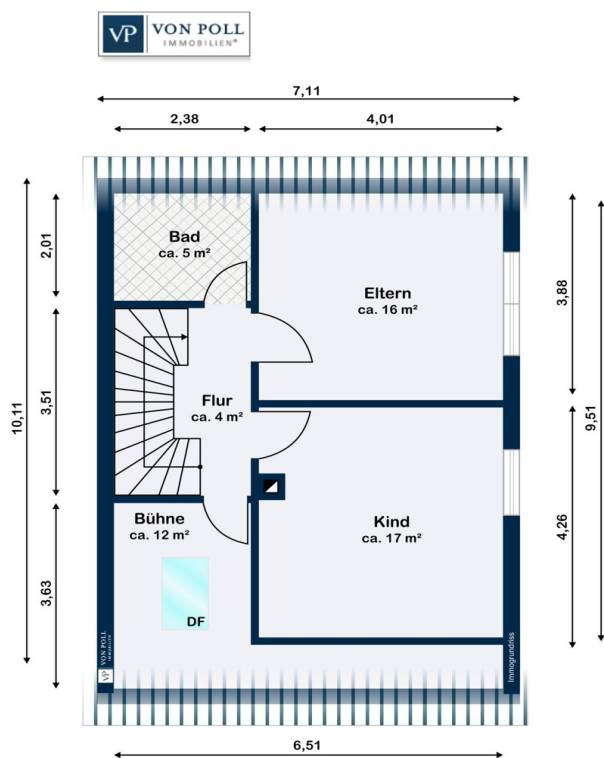
Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## 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: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus wurde 1983 in massiver Bauweise errichtet und bietet ein durchdachtes Zuhause auf einem schönen Grundstück.

Die Immobilie überzeugt mit einer klaren Raumstruktur, praktischen Ausstattungsdetails und einer familienfreundlichen Lage.

Untergeschoss, funktional und komfortabel:

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein gepflegter Eingangsbereich.

Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche, ideal für Besucher oder als zusätzlicher Badbereich nutzbar.

Ein großzügig geschnittenes Gästezimmer lädt zum Verweilen ein oder eignet sich auch perfekt als Büro oder Hobbyraum.

Eine separate Waschküche sowie ein Kellerraum bieten nützlichen Stauraum.

Der Flur verbindet alle Räume übersichtlich miteinander.

Erdgeschoss, der Mittelpunkt des Familienlebens:

Das Herzstück des Hauses bildet das helle Wohn- und Esszimmer mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse sowie zum Balkon.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine moderne, offene Gestaltung mit sichtbaren Holzbalken und einem gepflegten Laminatboden.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die überdachte, windgeschützte Terrasse, ideal für Frühstück oder entspannte Stunden im Freien.

Besonders praktisch ist die offene Verbindung vom Essbereich in die angrenzende Küche.

Diese ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie optimale Arbeitsflächen für den Alltag.

Ein gemauerter Kamin sorgt im Wohnbereich für eine gemütliche Atmosphäre.

Vom Essplatz aus genießen Sie zudem einen schönen Blick auf die nahegelegene Burgruine Lichteneck.

Ein weiteres WC ergänzt die praktische Ausstattung dieses Geschosses.

Obergeschoss, Rückzugsort mit Potenzial:

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Kinderzimmer, das vielseitig nutzbar ist als Kinder-, Jugend-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Elternschlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit mit viel Ruhe und Wohnkomfort.

Die warme Holzvertäfelung an Wand und Decke schafft eine besonders behagliche



Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Ein großes Fenster mit blickdichten Vorhängen sorgt für viel Tageslicht und gleichzeitig für Privatsphäre.

Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel wie Kommoden oder Nachttische.

Eine zusätzliche Bühne schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Abstellfläche.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und rundet das Raumangebot ab. Auch hier sorgt ein zentraler Flur für eine gute Verbindung zwischen den Räumen.

Außenbereich, viel Platz zum Leben und Genießen:

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet reichlich Platz für Erholung, Gartenarbeit oder Spielmöglichkeiten für Kinder.

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens ist der liebevoll gestaltete Holzpavillon im Garten.

In traditioneller Bauweise gefertigt, bietet er mit seinen rustikalen Holzbänken und Stühlen eine urige Atmosphäre und eignet sich hervorragend für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Die offene überdachte Konstruktion schützt bei jedem Wetter und ist gleichzeitig umgeben von viel Grün, was ein Gefühl von Ruhe und Naturverbundenheit vermittelt. Dekorative Elemente wie geschnitzte Holzdetails verleihen dem Pavillon zusätzlichen Charme.

Im Blickfeld befindet sich ein gemauerter Ziegelofen, ideal für Grillabende oder das gemütliche Beisammensitzen an kühleren Tagen.

Hier genießen Sie Gemütlichkeit direkt vor der Haustür, ein echter Rückzugsort mit Wohlfühlfaktor.

Zusätzlich stehen ein Hobbyraum, ein separates Holzlager und ein Stellplatz zur Verfügung.

Die Garage bietet Schutz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Ausstattung und Details

Im Untergeschoss, befindet sich:

- Eingangsbereich ca. 4,41 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC/Bad ca. 3,83 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer ca. 15,88 m<sup>2</sup>
- Waschküche ca. 5,80 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 13,62 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 6,04 m<sup>2</sup>

Im Erdgeschoss, befindet sich:

- Wohnzimmer ca. 21,60 m<sup>2</sup>
- Esszimmer ca. 13,35 m<sup>2</sup>
- Flur/GA ca. 2,53 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 6,70 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 8,37 m<sup>2</sup>
- WC ca. 2,03 m<sup>2</sup>

Im Obergeschoss, befindet sich:

- Kinderzimmer ca. 16,92 m<sup>2</sup>
- Elternzimmer ca. 15,56 m<sup>2</sup>
- Bühne ca. 12,40 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 4,79 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 4,41 m<sup>2</sup>

Das Grundstück wird mit ca. 506 m<sup>2</sup> angegeben, dort befindet sich:

- Garage ca. L: 5.26m x B: 3.01m x H: 2.50m
- Ziegelsteinofen
- Holzpavillon
- Hobbyraum
- Holzlager
- Stellplatz
- Garten

Technik und Bauweise:

Das Haus verfügt über eine Gas-Zentralheizung, die ca.2003 modernisiert wurde.

Die Bauweise mit Streifenfundamenten, massiven Außenwänden und Stahlbetondecken sorgt für Stabilität und Langlebigkeit.

Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard.

- Baujahr: 1983
- Kalkputz
- Massivbau



- Gasheizung
- Pfettendach
- Streifenfundamente, Beton
- Decken 18 cm Stahlbetondecken
- Außenwände Beton 24cm / Isotherm 30 cm

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause liegt in einer Gemeinde, die ländliche Idylle und zeitgemäßen Wohnkomfort in perfekter Balance vereint.  
Sanft geschwungene Weinberge und dichte Mischwälder prägen das Landschaftsbild und schenken Ihnen einen Panoramablick.  
Historische Fachwerkhäuser und moderne Villen schaffen ein harmonisches Ortsbild, in dem Tradition auf zeitlose Eleganz trifft.  
In unmittelbarer Nähe finden Sie gemütliche Cafés und kleine Geschäfte, die mit regionalen Spezialitäten locken und zum plaudernden Einkaufsbummel unter freiem Himmel einladen.

### Infrastruktur

Alle wichtigen Einrichtungen für den Alltag liegen nur einen Steinwurf entfernt.  
Supermärkte und Discounter versorgen Sie zuverlässig mit allen Lebensmitteln.  
Bäckereien duften morgens schon verlockend nach frischem Brot und regionalem Gebäck.  
Ärzte, Apotheken und Fachgeschäfte für Haushalt und Hobby sind in kurzem Radius erreichbar und garantieren stressfreie Erledigungen.  
Ein vielfältiges Gastronomieangebot von traditionellen Gasthäusern bis hin zu modernen Cafés verwöhnt Ihren Gaumen an jedem Tag.

### Bildung und Betreuung

Familien finden hier beste Voraussetzungen für die Kleinsten und Jugendlichen.  
Mehrere Kindertagesstätten empfangen Ihre Kinder in liebevoll gestalteten Räumen und bieten flexible Betreuungszeiten.  
Die nahe Gemeinschaftsschule deckt alle Abschlussmöglichkeiten ab und ist sowohl mit dem Schulbus als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.  
Zusätzliche Förderangebote und Freizeitprojekte sorgen dafür, dass Lernen und Spielen Hand in Hand gehen und sich Ihr Nachwuchs rundum wohlfühlt.

### Natur und Freizeit

Vor Ihrer Haustür beginnt ein weitläufiges Netz aus Rad- und Wanderwegen, das Sie durch malerische Weinberge und stille Waldlichtungen führt.  
Sportliche Abwechslung finden Sie im Hallenbad, auf Tennisplätzen und auf der Minigolfanlage.  
Angler und Naturfreunde genießen die Ruhe an nahegelegenen Bächen und Weihern, während kulturelle Highlights wie historische Burgruinen und gepflegte Schlossparks zu

erlebnisreichen Spaziergängen einladen.

Im Sommer weht ein Hauch von Feststimmung über das Tal, wenn das Weindorf lockt und beim farbenfrohen Weinsommer die Dorfgemeinschaft zusammenkommt. So wird jede Freizeitminute zum unvergesslichen Erlebnis.

Dieses Reihenendhaus ist ideal für Familien oder Paare, die ein gepflegtes, gut durchdachtes Zuhause mit Grundstück und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Die gelungene Raumaufteilung, der gemütliche Gartenbereich und die praktischen Extras machen diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort.

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

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall



Objektnummer: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 140.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25256246 - 74653 Ingelfingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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