Schwäbisch Hall

Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage von Schwäbisch Hall

Objektnummer: 26256289



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 233.29 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 627 m^2

Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

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

Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Auf einen Blick

Objektnummer	26256289
Wohnfläche	ca. 233.29 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 290 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

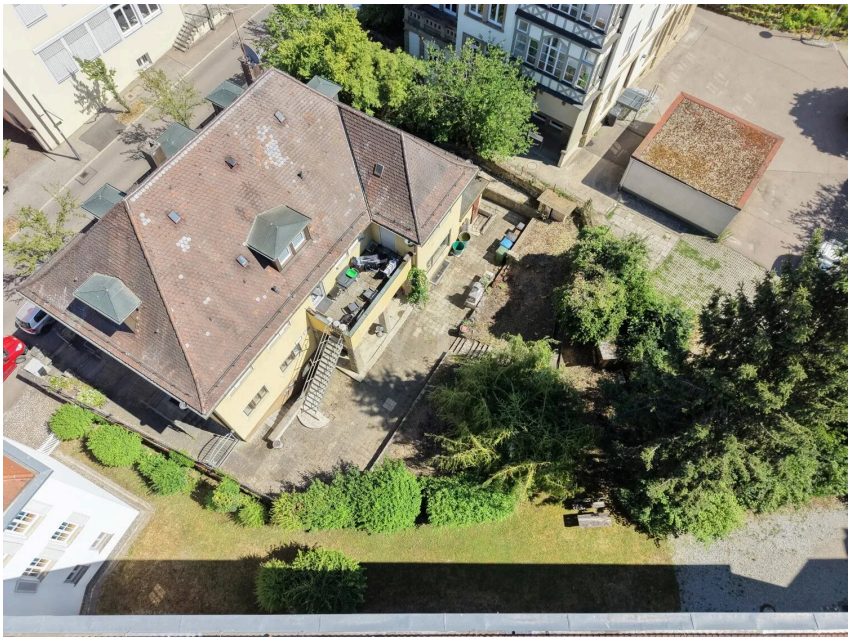
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	225.27 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

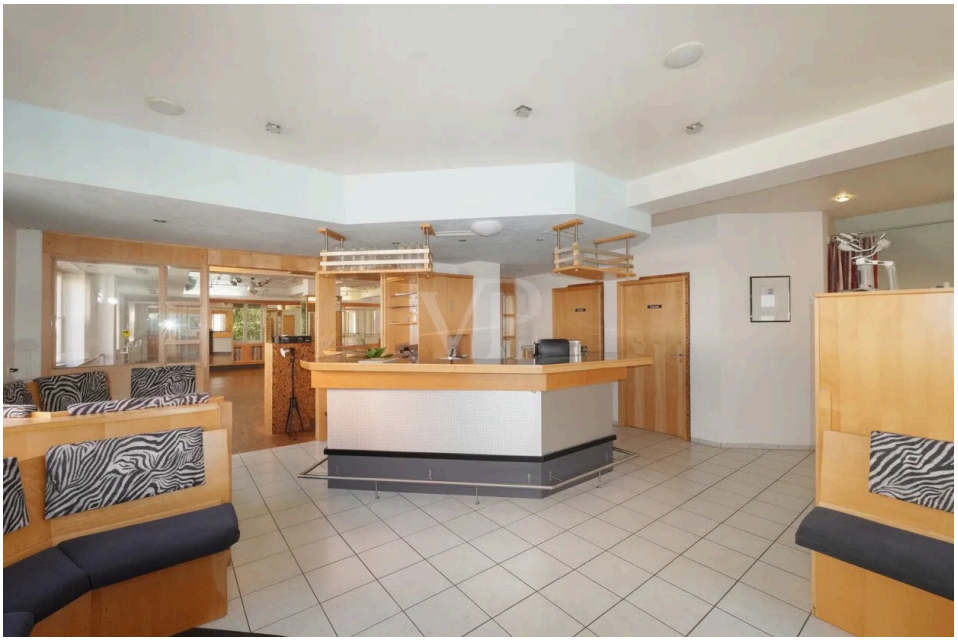
Die Immobilie





Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

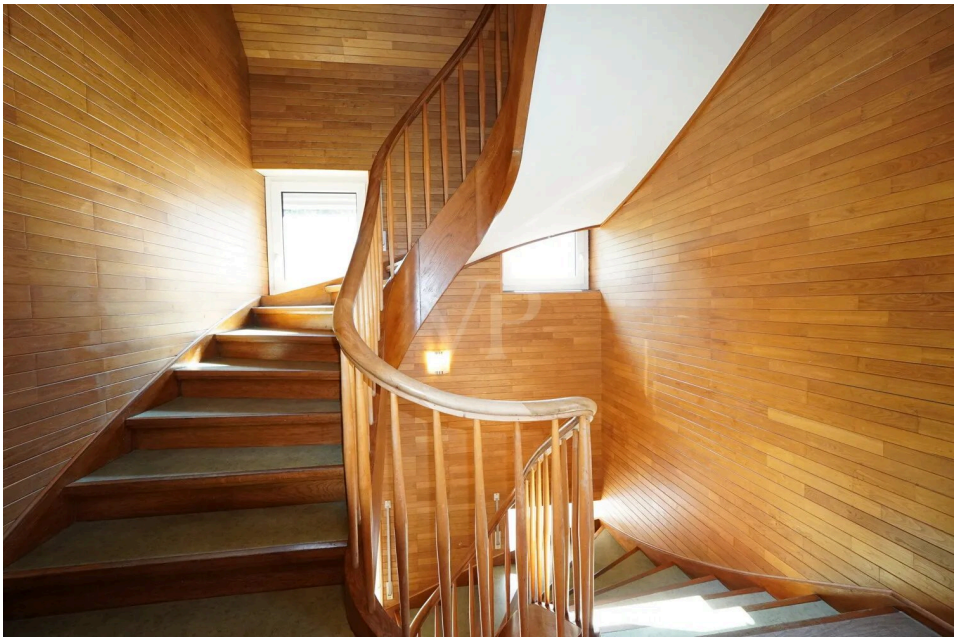
Die Immobilie

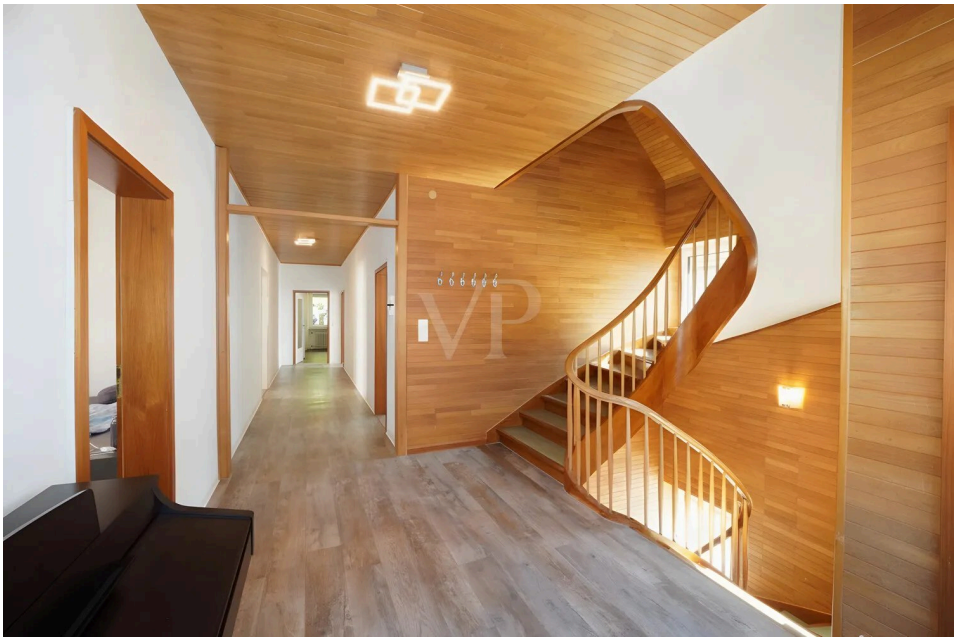




Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie





Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie





Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie





Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

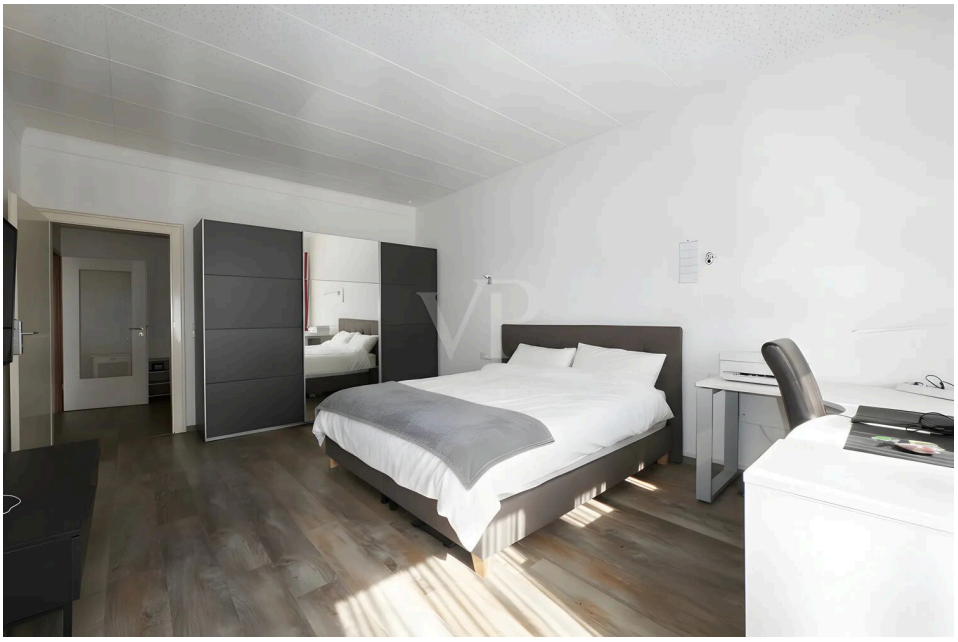
Die Immobilie





Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie





Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie

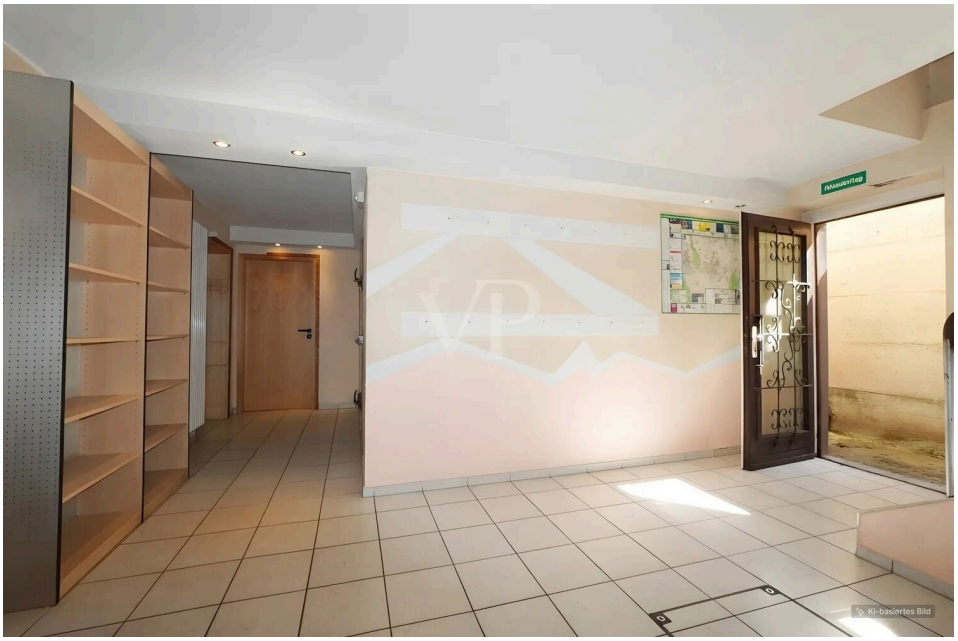




Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie

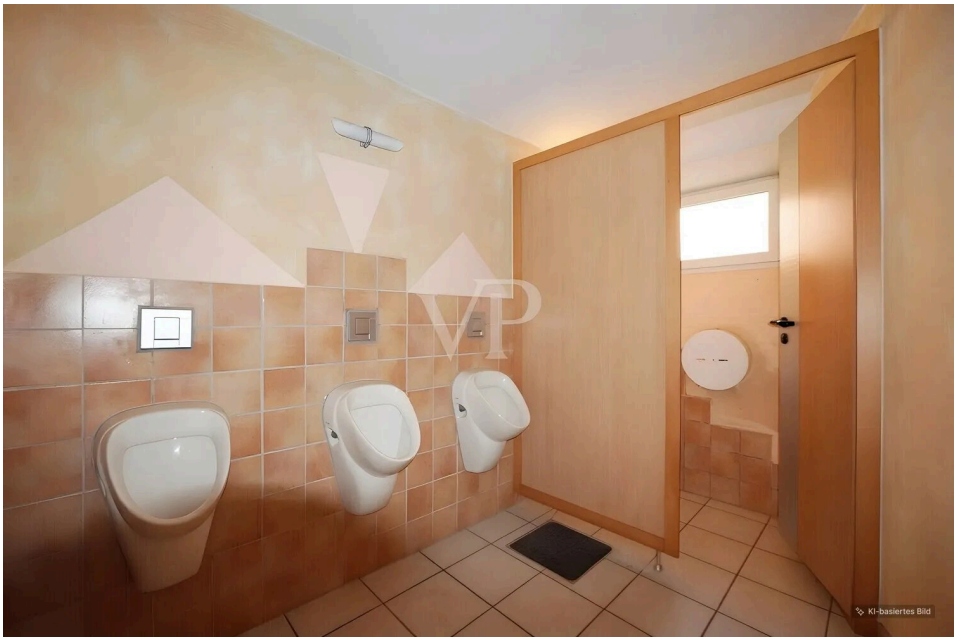




Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie





Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Die Immobilie





Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

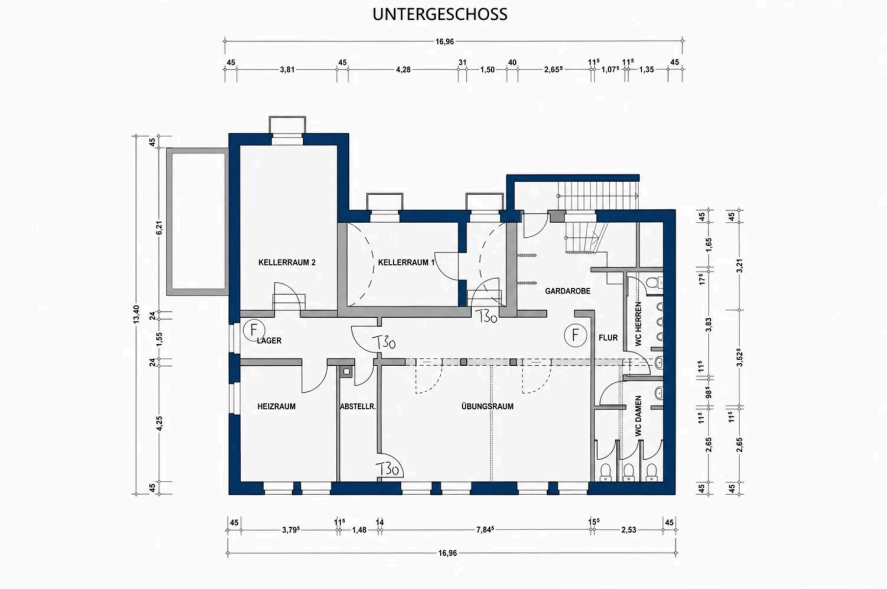
Die Immobilie





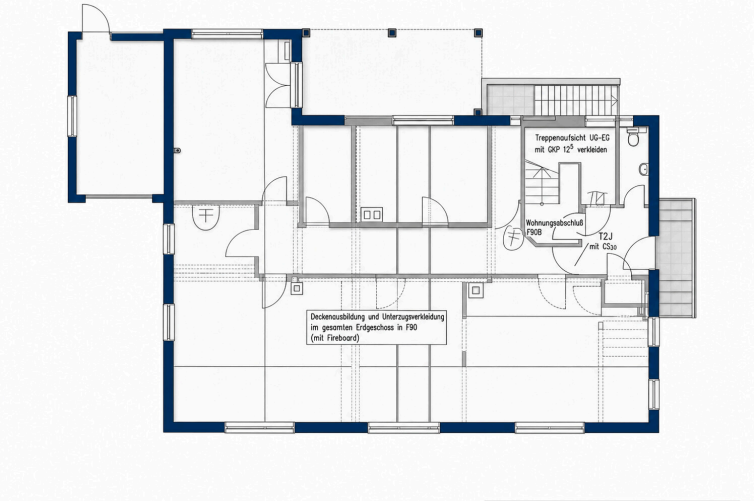
Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

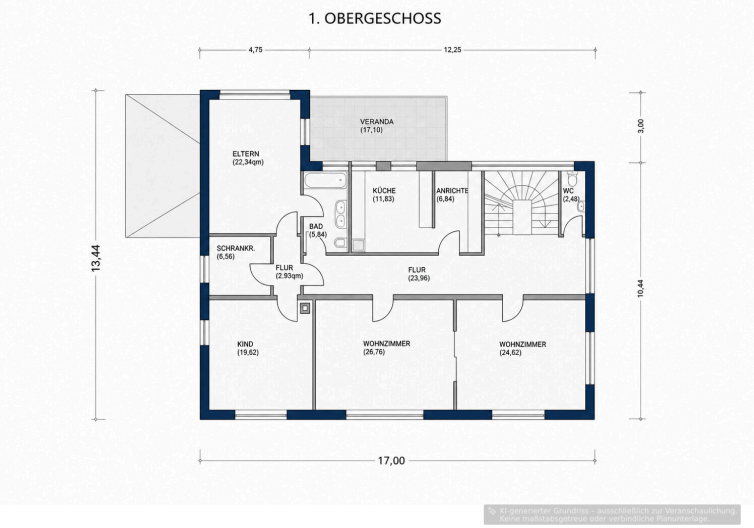
Die Immobilie

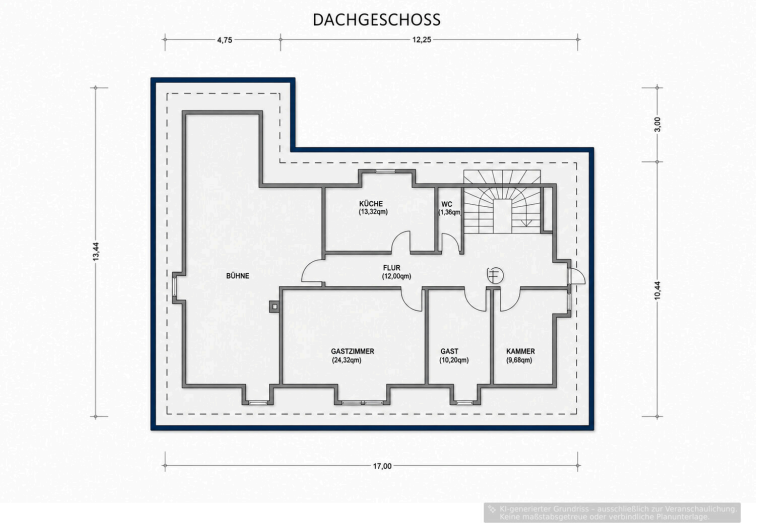


Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

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: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Schwäbisch Hall, der beliebten Katharinen-Vorstadt, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus mit einer seltenen Kombination aus repräsentativem Wohnen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 1938 in massiver Bauweise errichtete Anwesen überzeugt durch seinen gepflegten Gesamtzustand, großzügige Raumverhältnisse und seinen besonderen Charme.
Mit einer Wohnfläche von ca. 233 m² einer Nutzfläche von ca. 290 m² sowie einem ebenen Grundstück von ca. 627 m² bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Freiberufler oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die beeindruckende Deckenhöhe von rund 2,90 Metern ein außergewöhnliches Raumgefühl.
Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während hochwertige Parkettböden und zahlreiche stilvolle Details den klassischen Charakter des Hauses unterstreichen.
Hier verbindet sich zeitlose Eleganz mit einem angenehmen Wohnambiente.

Das Erdgeschoss wurde in der Vergangenheit als Büro- und Geschäftseinheit genutzt und ist derzeit als Tanzschule vermietet.
Dadurch eröffnet sich eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Büro, Kanzlei, Praxis, Atelier oder für ein anderes Gewerbe.
Ebenso denkbar ist eine Umgestaltung zu zusätzlichem Wohnraum oder einem großzügigen Hobbybereich,
je nach Bedarf und nach entsprechender Absprache sowie einer gegebenenfalls erforderlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung.

Der Wohnbereich erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss.
Im 1. Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Wohnzimmer, von denen sich eines ideal als Lese-, Musik- oder Fernsehzimmer eignet, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum, eine Küche, ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.
Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für die gesamte Familie und schafft gleichzeitig zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten.

Das Dachgeschoss verfügt über drei weitere helle Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.
Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC.

Darüber hinaus bietet der Dachbereich zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet weitere Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit praktischen Nutz- und Kellerräumen, die reichlich Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung.
Ein Anschluss für eine zukünftige Fernwärmeversorgung ist im Keller bereits vorbereitet.

Das liebevoll angelegte, ebene Grundstück bildet eine grüne Oase mitten in der Stadt. Der Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein.
Ein großzügiger Balkon sowie eine sonnige Terrasse schaffen zusätzliche Aufenthaltsbereiche im Freien und bieten den idealen Rahmen, um die warmen Sommermonate in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Diese besondere Immobilie vereint großzügiges Wohnen, repräsentatives Ambiente und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der attraktivsten Lagen Schwäbisch Halls.
Ob als stilvolles Familiendomizil, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zur teilgewerblichen Nutzung, dieses Haus bietet Ihnen außergewöhnliches Potenzial und zahlreiche Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohn- und Lebenskonzepte zu verwirklichen.

Das VON POLL Team freut sich auf Ihre Anfrage und steht gerne für eine gemeinsame Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Ausstattung und Details

Hier die Highlights dieser einmaligen Immobilie in der Aufzählung:
- Baujahr 1938
- Ca. 233 m² gesamte Wohnfläche
- Kein Denkmalschutz
- Modernisierung: Fenster, Elektrik, Bad/WC & Fußböden
- Ca. 290 m² Gesamtnutzfläche, aufgeteilt auf EG (ca. 152,59 m²) und UG (ca. 137,54 m²)
- Ca. 627 m² Grundstücksfläche
- Deckenhöhe EG/OG ca. 2,90 m
- Deckenhöhe DG/UG ca. 2.30 m
- 3-fach verglaste Kunststofffenster im OG/DG
- 2-fach verglaste Holzfenster im EG
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Einmaliges Liebhaberobjekt
- Öl-Heizung; ein Anschluss für Fernwärme ist im Keller bereits vorbereitet.
- Erhalt der historischen Dachlandschaft
- Zentrale Lage: in der Katharinenvorstadt
- Großzügige Stauflächenim Kellergeschoss
- Gewölbekeller umgebaut zur Tanzfläche mit Bar im UG (renovierungsbedürftig)
- EG umgenutzt zur Tanzschule ca. 2003 (ehemalig Büro- und Verkaufsräume)
- Getrennte Damen und Herren WC`s
- 2-Badezimmer

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

Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Stadtlage einer attraktiven Großen Kreisstadt im Landkreis Schwäbisch Hall in der Region Heilbronn-Franken im Nordosten Baden-Württembergs.
Die Stadt verbindet auf besondere Weise historisches Flair, moderne Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität.
Geprägt wird das Stadtbild von einer beeindruckenden Altstadt mit ihren liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern, bedeutenden historischen Bauwerken sowie einem vielseitigen kulturellen Angebot.

Die zentrale Lage ermöglicht eine besonders komfortable Alltagsgestaltung mit kurzen Wegen.
Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen und medizinische Angebote sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.
Die gute Infrastruktur macht den Standort sowohl für Berufstätige als auch für Familien, Paare und Senioren besonders attraktiv.

Der Bahnhof Schwäbisch Hall befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine praktische Anbindung an den regionalen öffentlichen Nahverkehr.
Dadurch sind umliegende Orte und wichtige Ziele der Region gut erreichbar.
Ergänzend sorgt das gut ausgebaute Straßennetz für eine gute Verbindung zu weiteren Städten und Wirtschaftsstandorten in der Umgebung.

Auch in puncto Freizeit und Kultur überzeugt die Lage mit einer großen Vielfalt.
Das Gloria Kino sowie das Haller Globe Theater bieten abwechslungsreiche Unterhaltungsmöglichkeiten.
Kulturelle Highlights wie das Hällisch-Fränkische Museum und weitere Museen, darunter das Museum Würth, befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen den besonderen kulturellen Charakter der Stadt.

Für Erholung und Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung.
Der nahegelegene Stadtpark, verschiedene Grünflächen, Spielplätze sowie weitere Freizeitangebote wie eine Minigolfanlage bieten attraktive Rückzugs- und Beschäftigungsmöglichkeiten für Jung und Alt.
Die reizvolle Kocherlandschaft und die umliegende Natur laden zudem zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Grünen ein.

Die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls hervorragend. Ein EDEKA-Markt ist bequem fußläufig erreichbar und ergänzt das vielfältige Angebot der Innenstadt.

Durch die Kombination aus zentraler Lage, sehr guter Infrastruktur, kultureller Vielfalt und kurzen Wegen bietet dieser Standort eine besonders hohe Wohnqualität mitten in Schwäbisch Hall.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und hoher Aufenthaltsqualität aus.
Die Verbindung von historischer Atmosphäre, moderner Infrastruktur und der Nähe zu Natur- und Erholungsbereichen macht Schwäbisch Hall zu einem äußerst gefragten Wohnstandort in der Region Hohenlohe.

Das VON POLL Team freut sich auf Ihre Anfrage und steht gerne für eine gemeinsame Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26256289 - 74523 Schwäbisch Hall

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com