Schwäbisch Hall / Hessental

Wohnkomfort in gefragter Lage – Freistehendes Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung

Objektnummer: 26256291



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 601 m²

Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

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

Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Auf einen Blick

Objektnummer	26256291
Wohnfläche	ca. 198 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	61.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.07.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Die Immobilie





Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

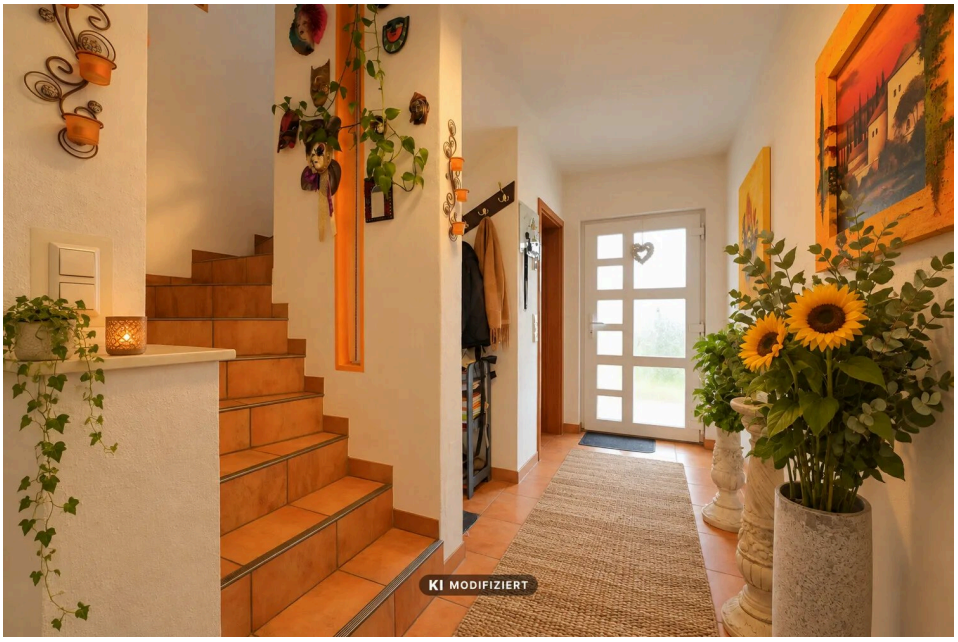
Die Immobilie





Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Die Immobilie





Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Die Immobilie

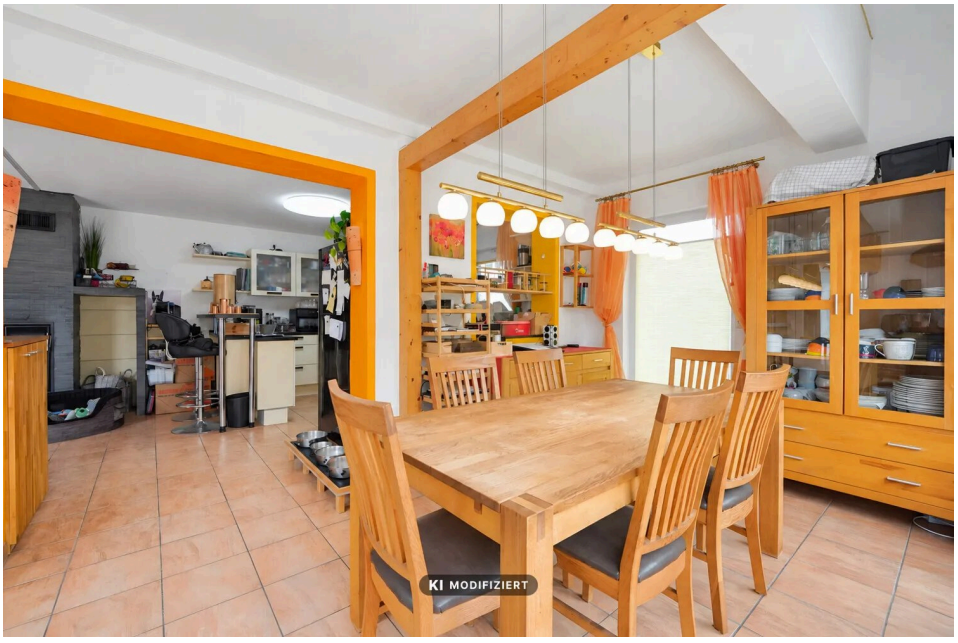




Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Die Immobilie

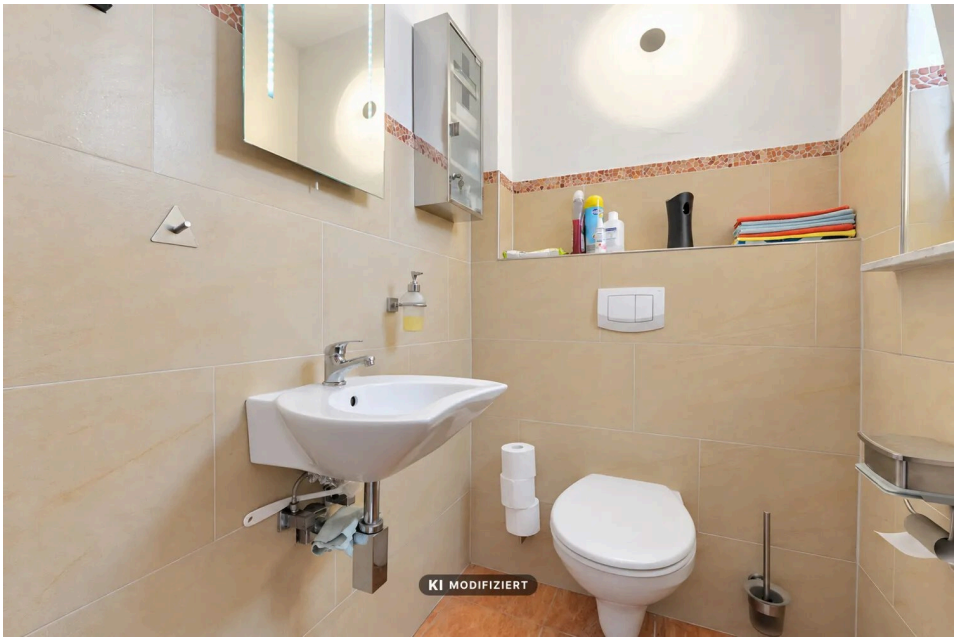




Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Die Immobilie





Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

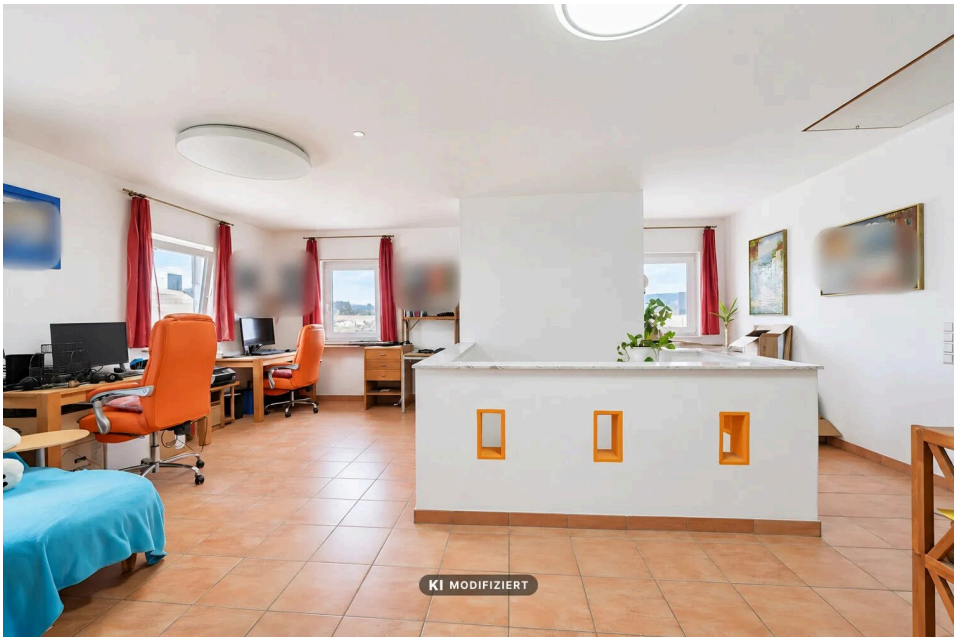
Die Immobilie





Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Die Immobilie





Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Die Immobilie





Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Die Immobilie





Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Die Immobilie





Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Die Immobilie

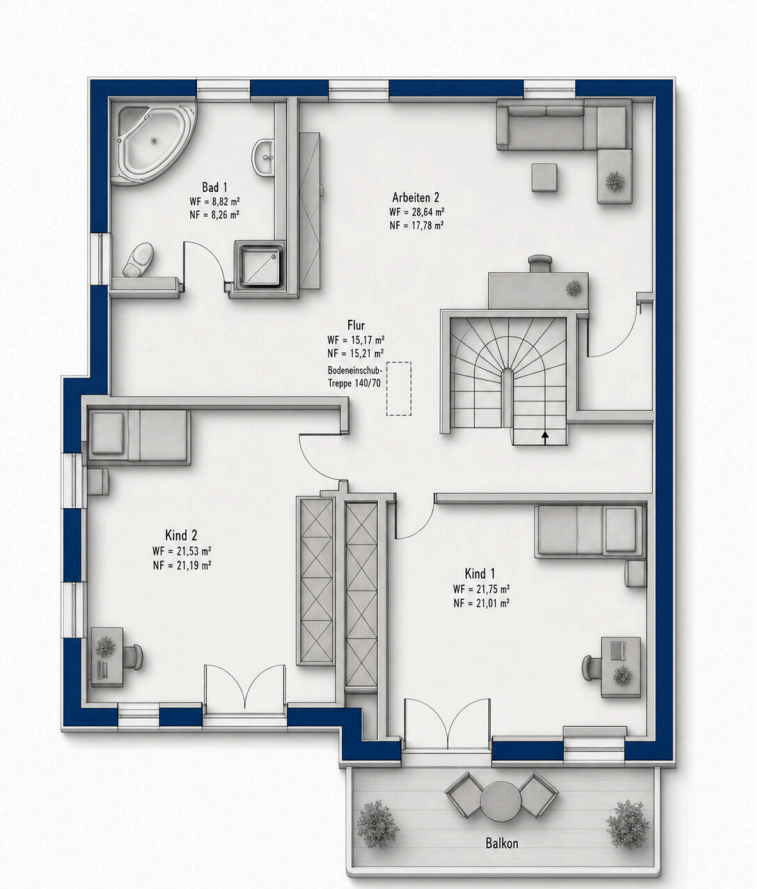




Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

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: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Schwäbisch Hall, im familienfreundlichen Stadtteil Hessental, erwartet Sie dieses im Jahr 2009 erbaute Einfamilienhaus.
Die Immobilie vereint zeitlose Architektur, ein durchdachtes Raumkonzept und energetische Nachhaltigkeit auf einem ca. 601 m² großen, attraktiv angelegten Grundstück.
Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 198 m² bietet dieses Haus idealen Raum für Familien, die Wert auf Komfort und Exklusivität legen.
Eine behagliche Fußbodenheizung erstreckt sich über die gesamte Wohnräume und sorgt überall für ein gleichmäßiges, angenehmes Wohlfühlklima.

Durchdachte Raumaufteilung und barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss - Schon beim Betreten des Hauses durch den einladenden Eingangsbereich wird das großzügige Konzept spürbar.
Von hier aus ist das separate Gäste-WC bequem erreichbar.
Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der lichtdurchflutete, große Wohn- und Essbereich, der fließend in die moderne, offene Küche übergeht.
Die voll ausgestattete Einbauküche besticht durch einen praktischen Barvorsprung inklusive Barstühlen – der perfekte Ort für den morgendlichen Kaffee oder ein entspanntes Glas Wein mit Gästen.
Der Essbereich befindet sich im formschönen Hausanbau; er ist architektonisch leicht offen gestaltet und bietet dennoch eine angenehm abgetrennte, gemütliche Atmosphäre für gemeinsame Mahlzeiten.
Vom gesamten Wohn- und Essbereich aus gelingt zudem der direkte Zugang auf die Terrasse und in den weitläufigen Außenbereich.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein vollwertiges Schlafzimmer, das über einen charmanten, kleinen Ankleidebereich verfügt.
Direkt nebenan befindet sich das Hauptbadezimmer, das mit einer großen Eckbadewanne, einer modernen, ebenerdigen Dusche, einem WC und einem großzügigen Doppelwaschtisch keine Wünsche offenlässt.
Ein praktischer Technik- und Abstellraum rundet das Platzangebot auf dieser Ebene perfekt ab und ermöglicht somit bei Bedarf auch das Wohnen auf nur einer Etage.

Offenes Wohngefühl und private Rückzugsorte im Obergeschoss - Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das Sie mit einer großen, offenen Galerie empfängt.
Dieser helle Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise hervorragend als großzügiger Bürobereich für das Homeoffice oder als gemütliche Leseecke.
Von der Galerie aus werden zwei weitere, geräumige Schlafzimmer erschlossen, von

denen eines über einen direkten Zugang zum privaten Balkon verfügt – ideal, um die ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen.
Ein zweites, vollwertiges Badezimmer, ebenfalls ausgestattet mit einer behaglichen Eckbadewanne und einer separaten Dusche, sorgt auf dieser Etage für maximalen Komfort und verhindert jeden morgendlichen Engpass.

Nachhaltige Haustechnik und eine private Wellness-Oase im Garten - Auch energetisch ist diese Immobilie bestens für die Zukunft gerüstet.
Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich und komfortabel über Fernwärme, unterstützt durch eine moderne Solarthermieanlage auf dem Dach, die effizient zur Heizungsunterstützung beiträgt und so die Nebenkosten nachhaltig senkt.

Die weitläufige, überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Grillabenden im Kreise der Liebsten ein – unabhängig vom Wetter.
Ein besonderes Luxus-Plus ist der hier integrierte Jacuzzi, der Ihnen private Wellness-Momente unter freiem Himmel garantiert.
Der gepflegte Garten bietet zudem viel Platz für Kinder zum Spielen oder zum Entspannen. Ein massives Gartenhaus hält reichlich Stauraum für Gartengeräte bereit, während Ihr Fahrzeug im praktischen Carport direkt am Haus sicher geschützt steht.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, durchdachte Funktionalität und pure Lebensqualität – ein perfektes neues Zuhause für Ihre Familie.

Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Ausstattung und Details

Hier einige Highlights der Immobilie in der Aufzählung:
- Baujahr 2009
- Ca. 601 m² Grundstücksfläche
- Ca. 198 m² Wohnfläche
- Attraktive Wohnlage
- Offener Wohn- Essbereich
- Fußbodenheizung
- Zwei vollwertige Bäder
- Fernwärme
- Solarthermie zur Heizungsunterstützung
- Großzügiger Außenbereich
- Überdachte Terrasse mit Jacuzzi
- Carport
- Massives Gartenhaus

Machen Sie sich gerne ein Bild weiterer Highlights bei einer Besichtigung vor Ort.
Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage in Schwäbisch Hall-Hessental. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur aus: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar.
Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung zu spontanen Spaziergängen im Grünen ein.

Schwäbisch Hall, eingebettet im Herzen Baden-Württembergs, überzeugt als wirtschaftlich starke Mittelstadt mit einer ausgewogenen Altersstruktur und stetigem Bevölkerungswachstum. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, die durch den Bahnhof Hessental sowie die Anbindung an die A6 optimal ergänzt wird. Als regionales Verwaltungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentrum schafft Schwäbisch Hall ein sicheres und lebenswertes Umfeld, das besonders Familien anspricht. Die Kombination aus stabiler Nachfrage nach Wohnraum und moderaten, aber nachhaltigen Wertsteigerungen macht die Stadt zu einem idealen Ort für ein langfristiges Zuhause in einer bürgerlich geprägten, familienfreundlichen Atmosphäre.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein vielfältiges Freizeit- und Bildungsangebot. Nur wenige Gehminuten entfernt laden großzügige Parks wie das Grasbödele und der Unterwöhrd zu erholsamen Stunden im Grünen ein, während nahegelegene Spielplätze für die Kleinsten sichere und anregende Spielmöglichkeiten bieten. Sportbegeisterte finden mit Angeboten wie Yoga und Intervalltraining abwechslungsreiche Möglichkeiten, aktiv zu bleiben. Die kulturelle Vielfalt der Freilichtspiele Schwäbisch Hall und des Theaterkellers, beide in nur einer Gehminute erreichbar, bereichern das Leben in Schwäbisch Hall mit inspirierenden Erlebnissen.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden stehen zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe bereit. Die Nähe zum Ärztehaus QmediKo und weiteren Kliniken gewährleistet umfassende medizinische Versorgung in wenigen Gehminuten. Auch das Bildungsangebot ist ideal: Vom Goethe-Institut über die Diakoneo Berufsfachschule für Pflege bis hin zur Grundschule Kreuzäcker sind vielfältige Bildungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung vorhanden, die eine optimale schulische Förderung und Weiterentwicklung ermöglichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit den Busstationen Spitalbach und Holzmarkt, jeweils in zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar, sowie dem Bahnhof Schwäbisch Hall in sieben Gehminuten hervorragend.

Diese Lage vereint somit Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft in einem harmonischen Umfeld.

Objektnummer: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

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: 26256291 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

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