Vellberg

Wohnen, Arbeiten & Leben - Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung in TOP-Lage

Objektnummer: 26256294



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 636 m²

Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

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

Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26256294
Wohnfläche	ca. 249 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

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: 26256294 - 74541 Vellberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	103.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.01.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie

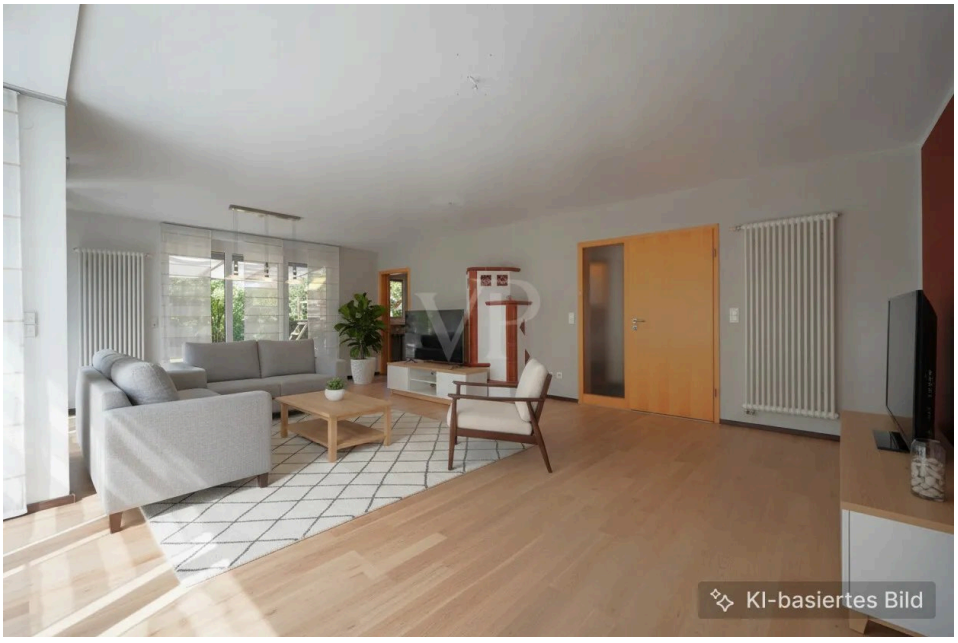




Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

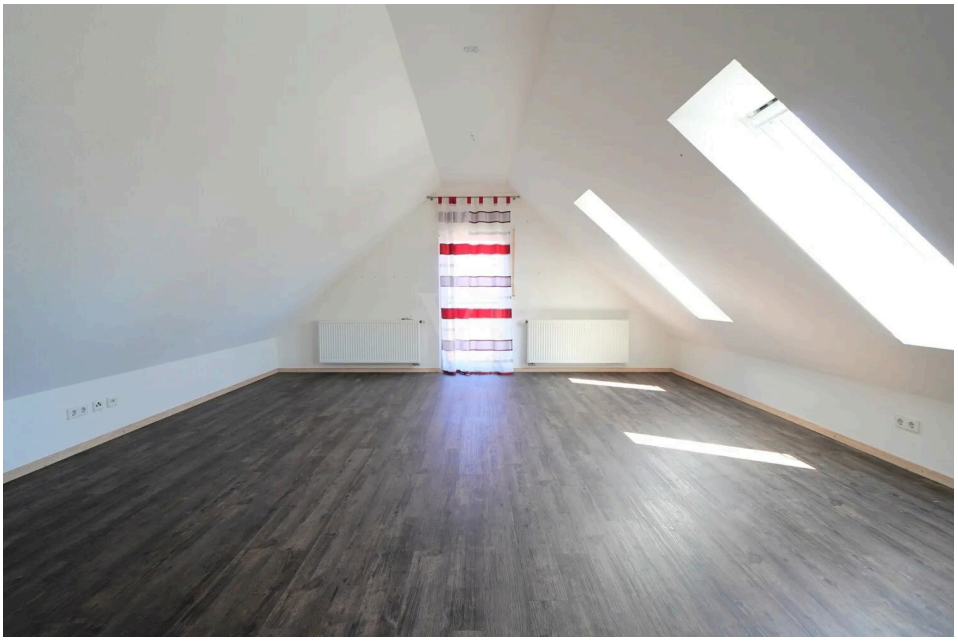
Die Immobilie

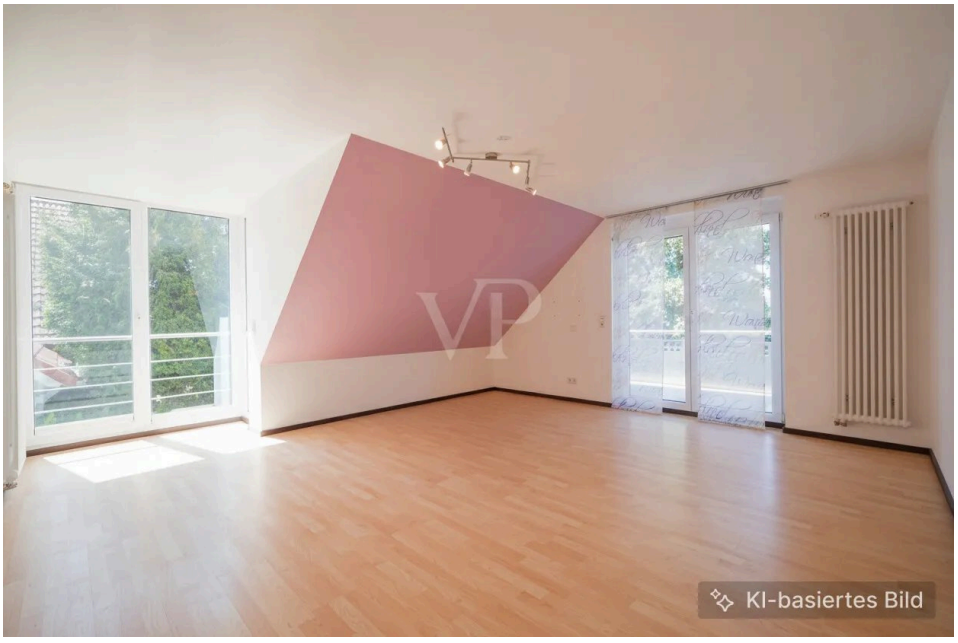




Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

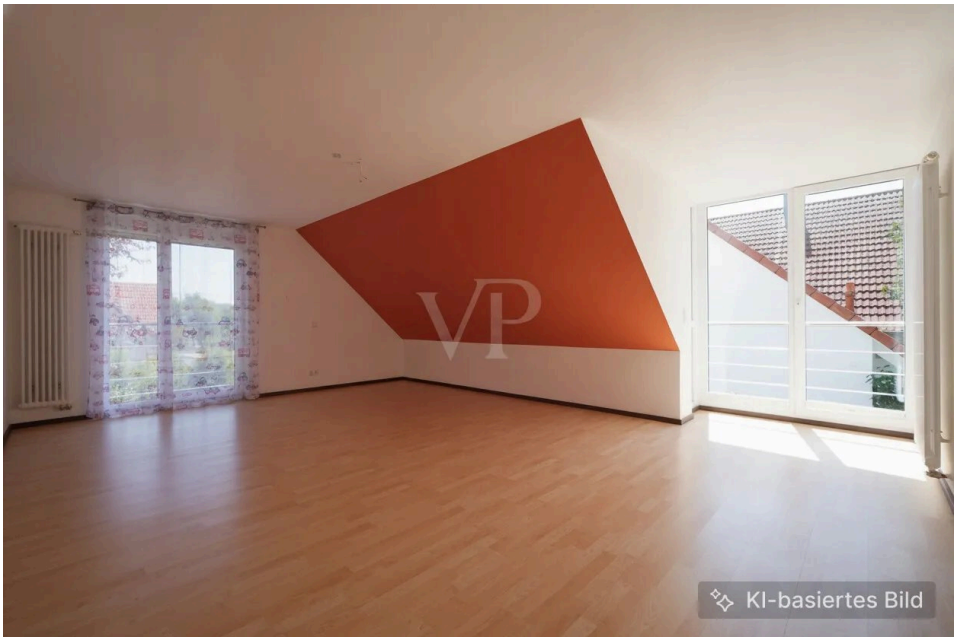
Die Immobilie





Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

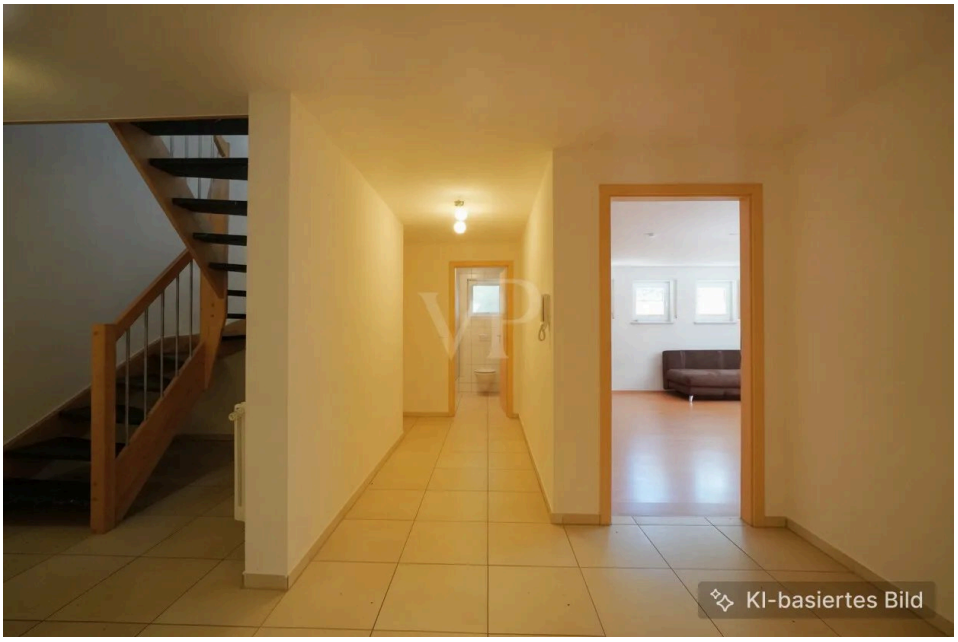
Die Immobilie

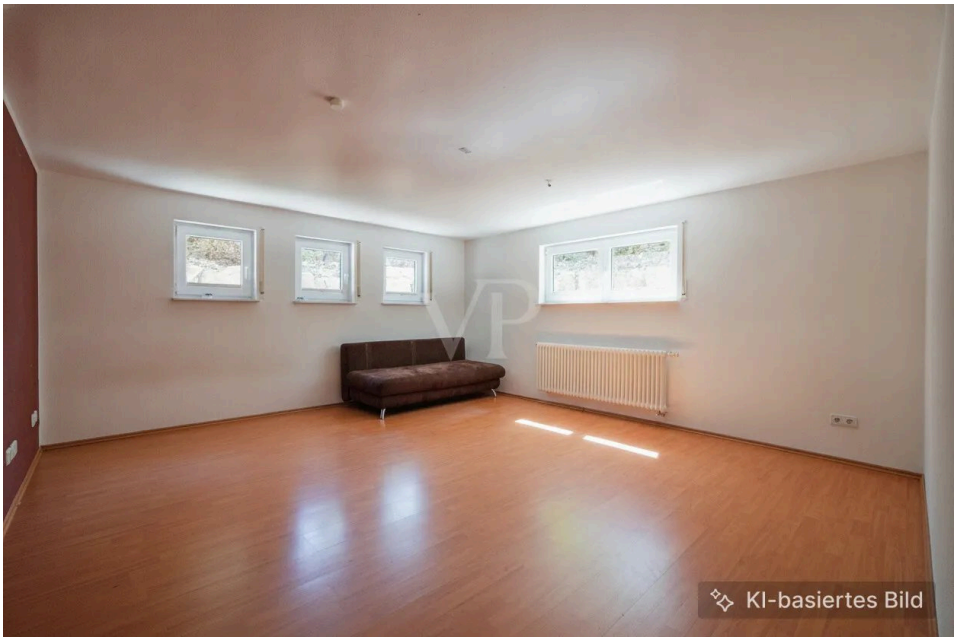




Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Die Immobilie





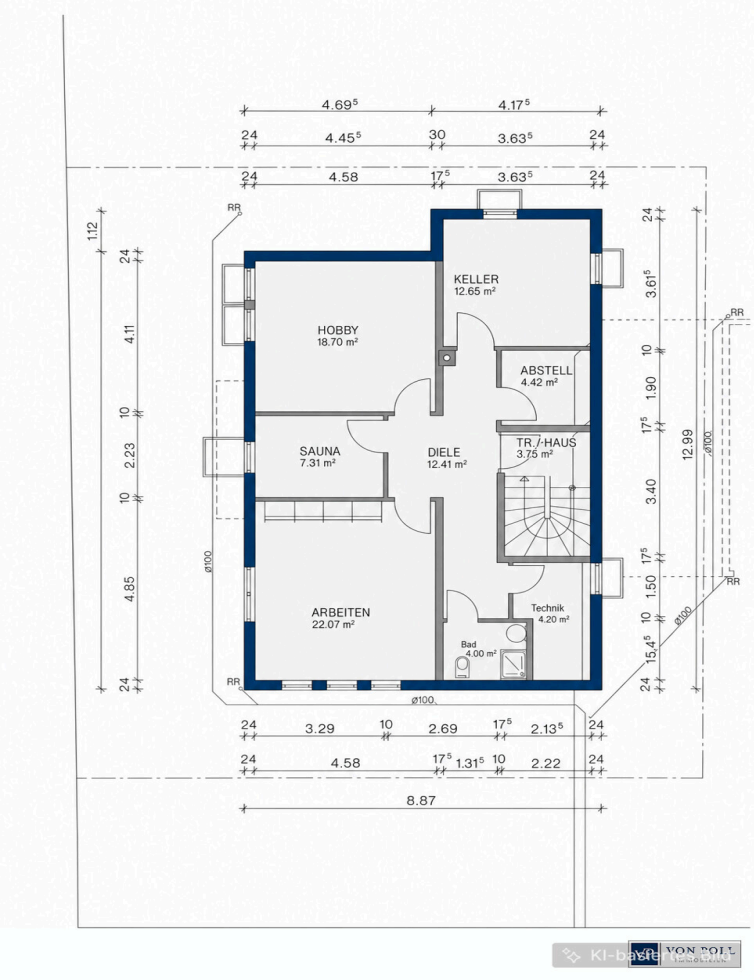
Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

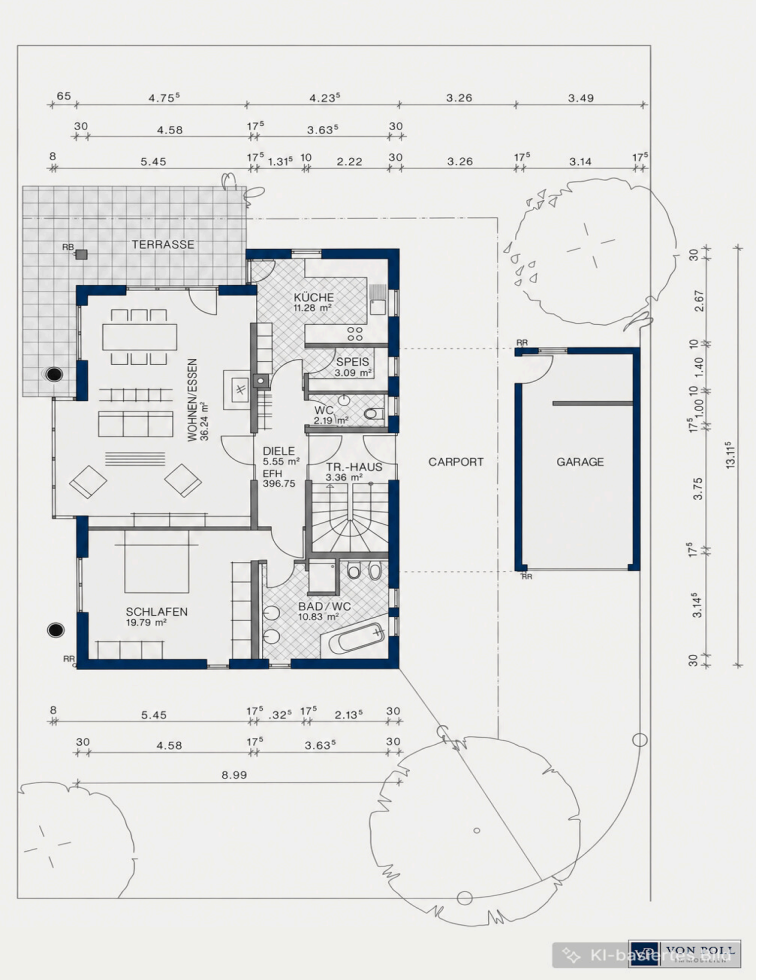
Die Immobilie



Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Grundrisse




TERRASSE
KÜCHE
11.28 m²
SPEIS
3.09 m²
WC
2.19 m²
WOHNEN/ESSEN
36.24 m²
DIELE
5.55 m²
EFH
396.75
TR.-HAUS
3.36 m²
CARPORT
GARAGE
SCHLAFEN
19.79 m²
BAD / WC
10.83 m²
8.99



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: 26256294 - 74541 Vellberg

Ein erster Eindruck

Ruhig, großzügig und mit bemerkenswert viel Raum für unterschiedliche Lebensphasen präsentiert sich dieses im Jahr 2004 erbaute Wohnhaus in einer TOP-Wohnlage.
Auf ca. 249 m² Wohnfläche und einem ca. 636 m² großen, vollständig umzäunten Grundstück verbindet die Immobilie großzügiges Wohnen mit einer außergewöhnlichen Nutzungsflexibilität.
Die vorhandene Raumstruktur und die baulichen Voraussetzungen eröffnen dabei verschiedene Möglichkeiten – vom großzügigen Einfamilienhaus über die Nutzung als Zweifamilienhaus bis hin zur Ergänzung durch eine potenzielle Einliegerwohnung im Untergeschoss.

Bereits im Erdgeschoss empfängt das Haus mit einer angenehmen Großzügigkeit.
Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt dieser Ebene und schafft einen einladenden Rahmen für gemeinsames Wohnen, gesellige Abende und entspannte Stunden.
Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen praktischen Vorratsraum, der zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag bietet.
Eine besondere Qualität des Erdgeschosses stellt das Schlafzimmer mit eigenem Bad en Suite dar – eine komfortable Lösung, die sich sowohl für die Eigennutzung als auch für unterschiedliche Wohnkonzepte hervorragend eignet.

Das separate Treppenhaus sorgt für zusätzliche Privatsphäre und ermöglicht eine klare Trennung der einzelnen Wohnbereiche.
Die weiteren Ebenen setzen das großzügige Raumangebot konsequent fort.
Insgesamt stehen drei vollwertige Bäder zur Verfügung, sodass jede Etage über eine eigene sanitäre Infrastruktur verfügt.
Darüber hinaus sind hier bereits Küchenanschlüsse vorhanden, wodurch sich die Nutzungsmöglichkeiten dieser Ebene nochmals erweitern.
Im Dachgeschoss befindet sich ein bereits ausgebauter Bühnen- bzw. Wohnbereich mit ca. 21 m².

Auch das Untergeschoss bietet über die klassische Kellerfunktion hinaus interessantes Potenzial.
Die vorhandenen Flächen können je nach individuellem Bedarf als Abstell-, Hobby- oder Arbeitsbereiche genutzt werden.
Darüber hinaus bietet der Keller die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung zu realisieren.
Ein potenzieller Saunabereich eröffnet zusätzliche Perspektiven für die individuelle Gestaltung und macht das Untergeschoss zu einer vielseitig nutzbaren Ergänzung des Wohnbereichs.

Ergänzend sind die Zähler je Ebene getrennt ausgeführt – ideale Voraussetzungen für eine flexible Aufteilung und eine potenzielle Nutzung als Zweifamilienhaus.
Auch technisch ist die Immobilie interessant ausgestattet.
Ein Glasfaseranschluss ist bereits im Haus vorhanden und schafft eine zeitgemäße Grundlage für Homeoffice, Streaming und digitale Anwendungen.
Eine Photovoltaikanlage ist installiert und speist den erzeugten Strom ein.
Für die mögliche Ergänzung durch Solarthermie wurden bereits entsprechende Leerrohre vorbereitet.

Der Außenbereich unterstreicht den großzügigen Charakter der Immobilie.
Eine Gartenhütte ergänzt den Außenbereich und bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und weitere Utensilien.
Garage mit zusätzlichem Abstellbereich, ein Carport sowie weitere Stellplätze sorgen für ein komfortables Angebot an Park- und Nutzflächen.

Insgesamt überzeugt dieses Wohnhaus durch seine Kombination aus großzügiger Wohnfläche, attraktiver Lage und außergewöhnlicher Flexibilität.
Die vorhandene Aufteilung, das separate Treppenhaus, die getrennten Zähler je Ebene sowie die Küchenanschlüsse im Dachgeschoss schaffen beste Voraussetzungen für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte.
Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung, Zweifamilienhaus oder perspektivisch mit zusätzlicher Einliegerwohnung – diese Immobilie bietet Raum für individuelle Vorstellungen und lässt dabei zugleich viel Spielraum für die Zukunft.

Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Ausstattung und Details

Hier einige Highlights der Immobilie in der Aufzählung:
- Baujahr 2004
- Ca. 636 m² Grundstücksfläche
- Ca. 249 m² Wohnfläche
- TOP Wohnlage
- Potenzielles Zweifamilienhaus + Einliegerwohnung
- Offener Wohn- Essbereich
- Bäder EG & DG, sowie Küche mit Fußbodenheizung
- Küche mit Einbauküche und Vorratsraum
- Küchenanschlüsse im Dachgeschoss & Untergeschoss
- Schlafzimmer mit Bad `en Suite im EG
- Ausgebauter Bühnen- / Wohnbereich im DG (ca. 21 m²)
- Drei vollwertige Bäder je Etage
- Küchenanschlüsse im Dachgeschoss
- Keller (potenzielle ELW)
- Potenzieller Saunabereich im Keller
- Hochwertiger Kachelofen der Fa. Brunner
- Separates Treppenhaus
- Zähler je Ebene getrennt
- Glasfaseranschluss (im Haus)
- PV-Anlage (Einspeisung)
- Solarthermie vorbereitet (Leerrohre)
- Großzügiger Außenbereich
- Umzäuntes Grundstück
- Garage mit Abstellbereich, Carport und Stellplätze
- Gartenhütte

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

Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer TOP-Wohnlage in verkehrsberuhigter Anliegerstraße.
Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Stadt Schwäbisch Hall bietet zudem ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen sowie weiterführenden Schulen und ist bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Auch Crailsheim ist über die gut ausgebaute Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

Eine gute Anbindung an die Autobahn A6 ermöglicht zudem eine zügige Erreichbarkeit der Ballungsräume Heilbronn, Nürnberg und Mannheim.

Vellberg überzeugt mit seinem historischen Stadtkern, einer hohen Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die idyllische Landschaft des Bühlertals laden zu Erholung und Aktivitäten in der Natur ein. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Objektnummer: 26256294 - 74541 Vellberg

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: 26256294 - 74541 Vellberg

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