

Vellberg

Ein Zuhause zum Ankommen – mit Garten, Kaminzimmer & Garage

????????? ??????????: 25256243



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.600 EUR • ??????????: ca. 182 m² • ??????????: 4

??????? ????????: 25256243 - 74541 Vellberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25256243 - 74541 Vellberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25256243
???????????	ca. 182 m²
?????????	4
?????????? ???	2
?????????	
?????????	1
???? ????????????	1977
????? ????????????	1 x ??????, 50 EUR (???????????)

????? ??????????	1.600 EUR
???????????	200 EUR
?????????	
????? ???????????????	2024
?????????	???????
??????????????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25256243 - 74541 Vellberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ???????????	130.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.03.2035	???????????? ?????????????? ???????????	E
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1977

??????? ???????? : 25256243 - 74541 Vellberg

?? ????????



??????? ???????? : 25256243 - 74541 Vellberg

?? ????????



??????? ???????? : 25256243 - 74541 Vellberg

?? ????????



???????? ??????????: 25256243 - 74541 Vellberg

?? ?????????



??????? ???????? : 25256243 - 74541 Vellberg

?? ????????



??????? ???????? : 25256243 - 74541 Vellberg

?? ????????



??????? ???????? : 25256243 - 74541 Vellberg

?? ????????



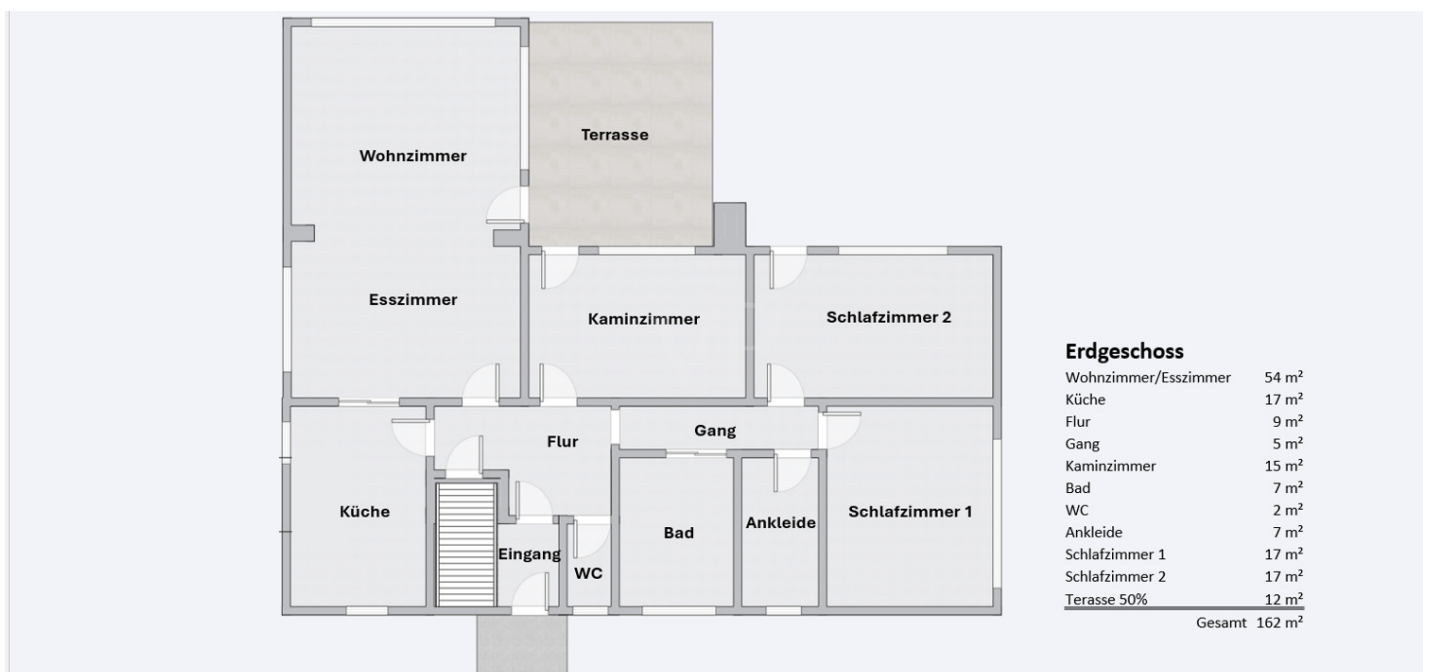
??????? ???????? : 25256243 - 74541 Vellberg

?? ????????



??????? ???????? : 25256243 - 74541 Vellberg

?? ????????



??????? ?????????: 25256243 - 74541 Vellberg

??? ?????? ?????????

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 182 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung in insgesamt vier Zimmer. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger und heller Eingangsbereich, der direkt in einen gepflegten Flur übergeht. Der Raum besticht durch einen hochwertigen, hellen Fliesenboden, der dem Bereich eine freundliche und einladende Atmosphäre verleiht. Die Decke in natürlicher Holzoptik sorgt für ein warmes, wohnliches Ambiente und steht in harmonischem Kontrast zur hellen Wandgestaltung. Mehrere Türen führen vom Flur aus in die verschiedenen Wohnräume, während ein stilvoller Rundbogen den Übergang zu einem weiteren Korridor schafft. Dieser verbindet weitere Zimmer des Erdgeschosses und verstärkt das Gefühl von Offenheit und Weitläufigkeit. Insgesamt unterstreicht dieser durchdachte Flurbereich den gepflegten Zustand und den großzügigen Charakter der gesamten Wohnung. Ein besonderes Highlight ist das gemütliche Kaminzimmer, das mit seinem warmen Ambiente zum Verweilen mit Familie und Freunden einlädt. Das helle Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer bieten ein angenehmes Wohngefühl und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das großzügige Wohnzimmer beeindruckt mit einer weitläufigen Fensterfront, die den Raum mit Tageslicht durchflutet, sowie mit direktem Zugang zur Terrasse, perfekt für entspannte Stunden im Freien. Angrenzend befindet sich die voll ausgestattete Küche in massiver Holzbauweise, die sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet ist. Ein modernes Badezimmer, ausgestattet mit WC, Dusche, Bidet und hochwertigen Armaturen, wurde ebenso wie der praktische Ankleide- bzw. Waschraum kürzlich renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein separates Gäste-WC rundet das Angebot auf dieser Etage ab. Das Untergeschoss der Immobilie bietet weit mehr als nur funktionalen Stauraum, es eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Freizeitgestaltung. Neben einem klassischen Abstellraum begeistert insbesondere die stilvolle Hausbar als gemütlicher Gemeinschaftsraum, Fachwerkelemente, ein massiver Holztresen mit Barhockern sowie ein angrenzender Sitzbereich mit gemütlicher Eckbank und Esstisch schaffen eine einladende Atmosphäre für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Abgerundet wird das Untergeschoss durch ein separates WC sowie einen direkten Zugang zum Gartenbereich. Das großzügige, liebevoll gestaltete Grundstück bietet zahlreiche Rückzugsorte und überzeugt mit einer durchdachten Bepflanzung, schattenspendenden Bäumen sowie offenen Rasenflächen. Ein Gartenteich mit Fischbesatz, eine Gartenhütte und ein Kompostbereich ergänzen das naturnahe Ambiente. Die überdachte Terrasse mit Außenkamin und ausfahrbarer Markise lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein und ist von drei Seiten zugänglich. Der Garten verfügt zudem über einen direkten Zugang zum

Untergeschoss der Immobilie. Für komfortable Pflege sorgt ein leiser Husqvarna-Mähroboter mit App-Steuerung. Der Stauraum über der Doppelgarage bietet zusätzliche, flexibel nutzbare Fläche. Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne. Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

??????? ?????????: 25256243 - 74541 Vellberg

???????????????? ???? ??????????

Das Erdgeschoss wird mit ca. 162 m² angegeben, dort befindet sich:

- Waschküche/Ankleidezimmer
- Großzügiges Wohnzimmer
- Küche mit Einbaugeräten
- Eingangsbereich
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Kaminzimmer
- Gäste-WC
- Terrasse
- Diele
- Flur
- Bad

Im Untergeschoss befindet sich:

- Abstellraum/Keller
- Heizungsraum
- Hobbyraum
- Nutzraum
- Sauna
- Diele
- Flur
- Bar
- WC

Das Grundstück wird mit ca. 1237 m² angegeben, dort befindet sich:

- Geräteschuppen mit Geräten
- Zugang zum Untergeschoss
- Terrasse mit Stoffmarkise
- Garage 50 €
- Außenkamin
- Kompost
- Teich

??????? ?????????: 25256243 - 74541 Vellberg

??? ??? ??? ???????????

Lagebeschreibung Diese elegante und großzügig geschnittene Zweifamilienresidenz befindet sich im begehrten Wohngebiet von Vellberg, einer historischen Kleinstadt mit rund 4.750 Einwohnern im Landkreis Schwäbisch Hall. Die malerische Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und das imposante Renaissance-Schloss bilden eine reizvolle Kulisse und unterstreichen den besonderen Charme der Region. Vellberg liegt verkehrsgünstig nur zehn Kilometer östlich von Schwäbisch Hall und etwa 15 Kilometer südwestlich von Crailsheim. Über die nahe Landesstraße 1060 erreichen Sie beide Städte in wenigen Autominuten. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nur rund 400 Meter entfernt und ist in knapp sechs Minuten fußläufig erreichbar – ideal für Berufspendler und kurze Wege in den Alltag. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreicht: Ein Supermarkt und ein 24-Stunden-Laden versorgen Sie jederzeit mit frischen Lebensmitteln, während gemütliche Gasthöfe und Restaurants regionale Spezialitäten anbieten. Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur: Der Kindergarten liegt nur 350 Meter entfernt, die örtliche Grundschule befindet sich im Ortskern. Freizeit und Erholung finden Sie in der abwechslungsreichen Hohenloher Landschaft. Gut ausgebaute Wander- und Radwege führen durch den Vellberger Wald, entlang sanft geschwungener Weinberge und vorbei an historischen Stadtmauern. Ob aktive Touren in der freien Natur oder kulturelle Entdeckungen in der Stadt – hier lässt sich Freizeitgestaltung optimal mit Erholung verbinden.

??????? ?????????: 25256243 - 74541 Vellberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 130.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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.

???????? ??????????: 25256243 - 74541 Vellberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com