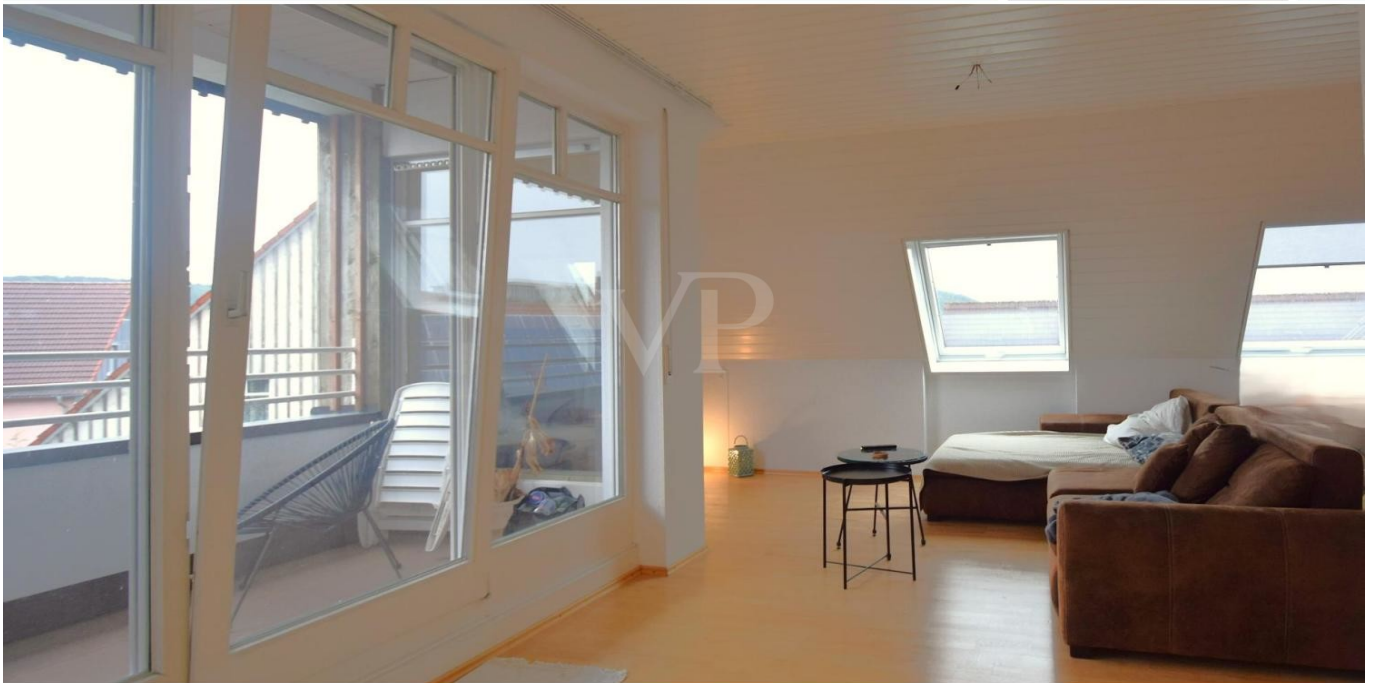


Schwäbisch Hall / Hessental

# Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in SHA-Hessental

Objektnummer: 24256208



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

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24256208 - 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: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hesselental

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 24256208       |
| Wohnfläche   | ca. 74 m²      |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1989           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 239.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 127.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989           |

Objektnummer: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie





Objektnummer: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie





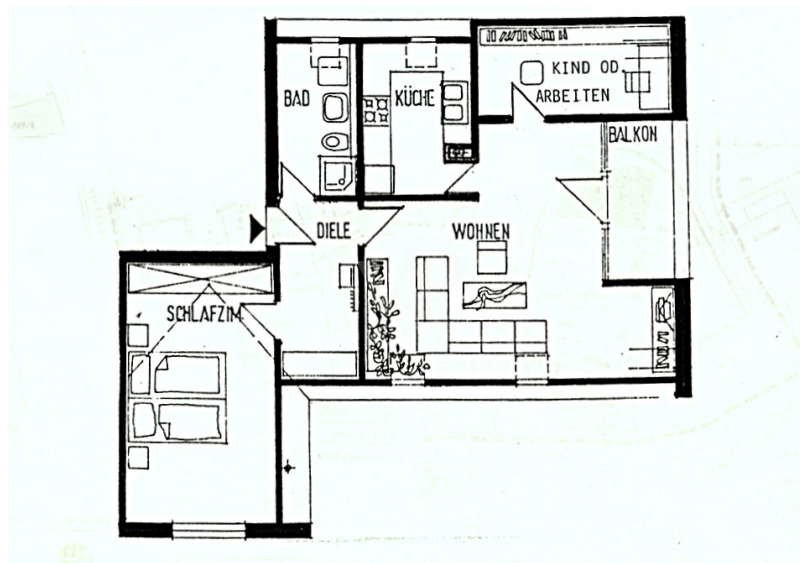
Objektnummer: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256208 - 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: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, die im Jahr 1989 errichtet wurde und bis heute einen sehr guten Eindruck vermittelt. Ein Highlight der Immobilie ist die lichtdurchflutete, offene Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch ein angenehmes Wohngefühl bietet. Diese modern geschnittene Wohnung, erstreckt sich über rund 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet eine ideale Raumaufteilung für Paare oder kleine Familien. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine geräumige Diele sowie weitergehend der großzügige Wohn- und Essbereich, der nahtlos Zugang zu einem großzügigen Balkon bietet. Dieser Outdoor-Bereich eignet sich hervorragend zum Entspannen und bietet ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten und Pflanzen. Die Wohnung verfügt insgesamt über drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das Hauptschlafzimmer besticht durch eine bemerkenswerte Deckenhöhe von etwa 3 Metern, was zusätzlich ein Gefühl von Raum und Freiheit vermittelt. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Büro, je nach den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner. Das Badezimmer ist funktional, wurde sorgfältig gepflegt und befindet sich in einem guten gebrauchten Zustand. Hier finden Sie eine Dusche, ein WC, einen Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss vor, der die Hausarbeit auf der Etage erleichtert. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen die mühsame Parkplatzsuche erspart und Komfort im Alltag bietet. Ein separates Kellerabteil sorgt zudem für zusätzlichen Stauraum. Die Wohnanlage verfügt außerdem über einen gemeinschaftlichen Wäsche- oder Trockenraum. Die Wohnanlage insgesamt zeichnet sich durch ein gepflegtes Erscheinungsbild und eine attraktive Lage aus. Die Wohnung selbst ist aktuell vermietet und stellt somit auch eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger dar, die eine durchgehend gepflegte und gut betreute Immobilie suchen.

Objektnummer: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Baujahr 1989
- Ca. 74 m² Wohnfläche
- Attraktive Wohnlage
- Gepflegte Wohnanlage
- Tolle Raumaufteilung
- Geräumiges Wohn- Esszimmer mit Balkonzugang
- Großzügiges Schlafzimmer mit toller Deckenhöhe (ca. 3m)
- Geräumiges Büro- / Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch
- Separates Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gaszentralheizung
- Tiefgaragenstellplatz
- Aktuell vermietet

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.



Objektnummer: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Alles zum Standort

Schwäbisch Hall / Hessental ist ein lebendiger und aufstrebender Stadtteil von Schwäbisch Hall, einer charmanten und historisch bedeutsamen Stadt im Nordosten Baden-Württembergs. Schwäbisch Hall liegt malerisch eingebettet im Hohenloher Land und bietet eine harmonische Mischung aus Geschichte, Kultur und moderner Lebensqualität. Geografische Lage: Hessental liegt östlich des Stadtzentrums von Schwäbisch Hall und ist gut in das städtische Leben integriert. Die Region ist von der reizvollen Hügellandschaft des Hohenloher Landes umgeben, was Hessental zu einem attraktiven Wohnort für Menschen macht, die sowohl die Nähe zur Natur als auch die Vorzüge des Stadtlebens genießen möchten. Verkehrsanbindung: Hessental ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die B19 und B14 bieten schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Crailsheim und Heilbronn. Der Bahnhof Schwäbisch Hall-Hessental ist ein wichtiger regionaler Verkehrsknotenpunkt und bietet direkte Zugverbindungen nach Stuttgart, Nürnberg und Würzburg. Zudem ist die Autobahn A6 in wenigen Minuten erreichbar, was eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellt. Infrastruktur: Hessental verfügt über eine solide Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten und Fachgeschäften. Auch Banken, Apotheken und medizinische Versorgungszentren sind in der Nähe vorhanden. Für Familien bietet der Stadtteil verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die bequem zu erreichen sind. Auch das nahegelegene Stadtzentrum von Schwäbisch Hall ist nur wenige Minuten entfernt und bietet weitere Shoppingmöglichkeiten, Kulturangebote und Restaurants. Kultur und Freizeit: Schwäbisch Hall ist bekannt für seine lebendige Kulturszene. Die Freilichtspiele auf der großen Treppe vor der St. Michael Kirche sowie das Hällisch-Fränkische Museum sind nur einige der kulturellen Highlights, die jährlich viele Besucher anziehen. Hessental selbst bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Fitnessstudios und Wanderwege in der nahegelegenen Natur. Auch der beliebte Kocher-Jagst-Radweg verläuft in der Nähe und bietet Radfahrern und Wanderern eine schöne Strecke durch die Landschaft. Wirtschaft: Die Region um Schwäbisch Hall ist wirtschaftlich stark und beherbergt eine Vielzahl von mittelständischen Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Automobilzulieferung und Dienstleistungen. Hessental profitiert von der wirtschaftlichen Stabilität der Region und bietet gleichzeitig einen ruhigen und angenehmen Lebensraum. Zusammenfassung: Schwäbisch Hall / Hessental ist ein attraktiver und gut angebundener Stadtteil, der sich durch eine hervorragende Lebensqualität auszeichnet. Die Mischung aus städtischer Infrastruktur, kulturellem Reichtum und naturnaher Umgebung macht Hessental zu einem idealen Wohnort für Menschen jeden Alters. Dank der exzellenten

Verkehrsanbindung und der Nähe zum historischen Zentrum von Schwäbisch Hall bietet Hessental sowohl Pendlern als auch Familien einen perfekten Lebensmittelpunkt.

Objektnummer: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24256208 - 74523 Schwäbisch Hall / Hessental

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Schwäbisch Hall  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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