Crailsheim / Roßfeld

# TOP gepflegtes Einfamilienhaus mit durchdachter Raumaufteilung in attraktiver Wohnlage

***Property ID: 25256233***

**PURCHASE PRICE:** 619.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 160 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 520 m²

Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25256233 |
| Living Space | ca. 160 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 7 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 2001 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 619.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 13.10.2034 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 92.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | C |
| Year of construction according to energy certificate | 2001 |

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

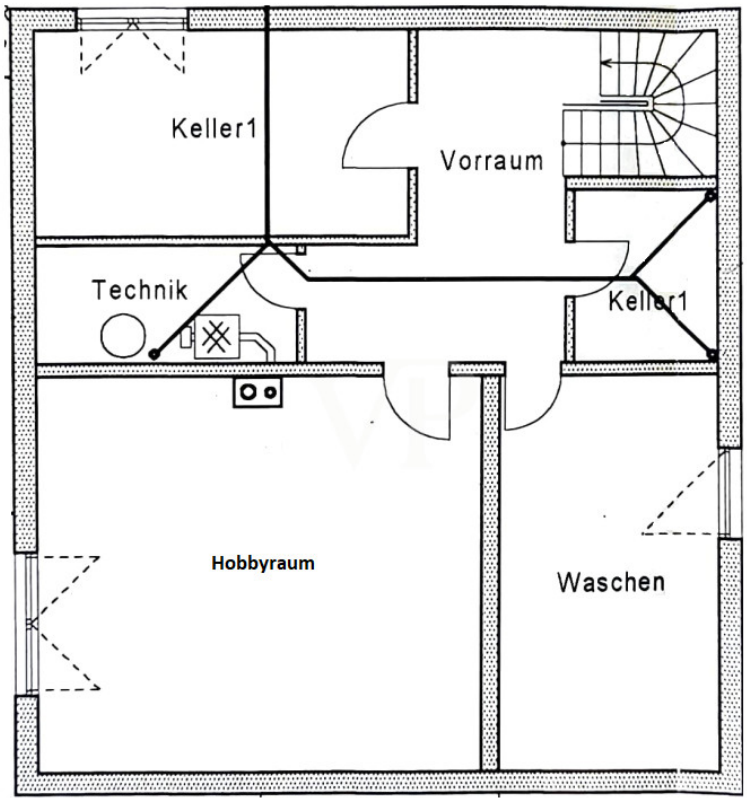
# The property

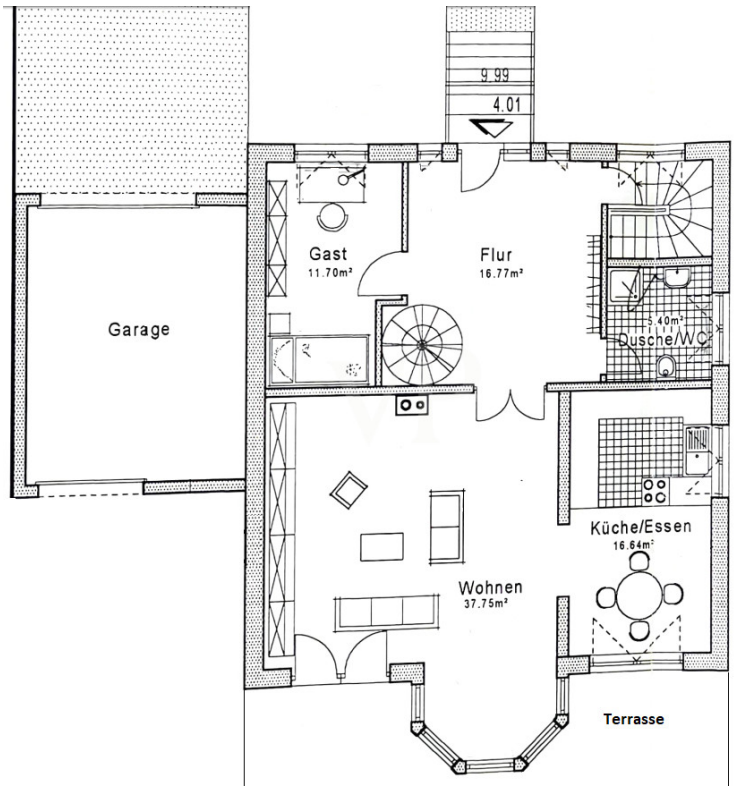
**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

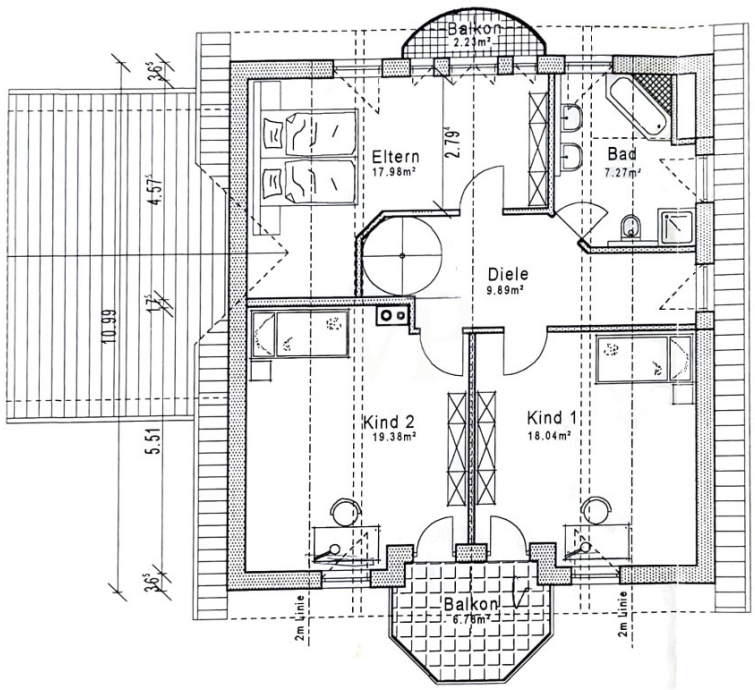
# The property

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# Floor plans






This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# A first impression

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001, das mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 520 m² eine großzügige Fläche für die ganze Familie bietet. Diese gepflegte Immobilie ist durch seine kontinuierliche Modernisierung und Pflege in einem einwandfreien Zustand und überzeugt durch eine gehobene Ausstattung. Das Erdgeschoss empfängt seine Bewohner mit einem großzügigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt angrenzend zum Eingangsbereich, befindet sich ein vielseitig nutzbares Büro oder Gästezimmer. Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und beeindruckt durch großflächige bodentiefe Fenster, die für viel Tageslicht sorgen und einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglichen. Ein integrierter Einbaukamin verleiht dem Wohnzimmer zusätzliche Behaglichkeit. Die angrenzende, offene Küche mit großem Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Abgerundet wird das Raumangebot auf dieser Etage durch ein vollwertiges Badezimmer mit Dusche und WC. Das Dachgeschoss beherbergt drei geräumige Schlafzimmer, von denen alle drei über einen Zugang zu einem Balkon verfügen. Weiter steht hier ein großzügiges Badezimmer zur Verfügung, das mit einer Eckbadewanne, einer Dusche, einem WC und einem Bidet ausgestattet ist. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Spitzboden, der ideal für Dekorationsgegenstände oder saisonale Utensilien genutzt werden kann. Im Untergeschoss des Hauses sind ein Lagerraum für Lebensmittel sowie der Heizraum untergebracht. Zudem steht ein großflächiges Hobby- oder Gästezimmer mit Einbauküche und Schwedenofen zur Verfügung, welches vielseitige Verwendungsmöglichkeiten bietet. Ein zusätzliches Zimmer kann je nach Bedarf als Gäste- oder Bürozimmer genutzt werden. Das Untergeschoss bietet durch die flexible Nutzung der Räumlichkeiten, eine tolle Alternative als Jugend- und Teenagerbereich. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche, das gleichzeitig als Waschküche dient, bietet praktische Funktionalität. Die Außenanlagen des Hauses sind durch einen gepflegten Garten mit blickdichter Hecke charakterisiert, der Privatsphäre und Entspannung ermöglicht. Eine großzügige Terrasse bietet einen direkten Zugang zur Garage, die mit einem Sektionaltor und einem Starkstromanschluss ausgestattet ist. Ein zusätzlicher Freistellplatz rundet das Angebot ab. Die gesamte Immobilie ist als sehr gepflegt und gehoben einzustufen. Um sich ein genaueres Bild von diesem Einfamilienhaus zu machen, laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein. Das VON POLL Immobilien-Team steht Ihnen gerne für Ihre Anfragen zur Verfügung.

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# Details of amenities

Zusammengefasst bietet diese Immobilie zahlreiche Annehmlichkeiten:
- Ca. 520 m² Grundstücksfläche
- Ca. 160 m² Wohnfläche
- Top gepflegte Immobilie
- Attraktive Wohnlage
- Vollwertige Badezimmer auf jeder Etage
- Großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kachelofen
- Küche mit angrenzendem Essbereich
- Schlafzimmer im DG mit Balkonzugang
- Flexible Nutzung der Räumlichkeiten im UG
- Hobbyraum mit Einbauküche und Kamin
- Weitere Nutzfläche im Spitzboden
- Gepflegter eingewachsener Garten
- Großzügige Terrassenfläche
- Geräumige Garage mit Starkstromanschluss
- Zwei Außenstellplätze

Dies sind nur einige Einzelheiten dieses sehr gepflegten Einfamilienhauses.
Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.
Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# All about the location

Das Einfamilienhaus liegt im beliebten Stadtteil Roßfeld in Crailsheim, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren zudem von einer sehr guten Schul- und Betreuungsinfrastruktur, da alle Schultypen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe liegen. Crailsheim, die drittgrößte Stadt der Region Heilbronn-Franken, überzeugt mit einem charmanten Stadtkern und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Die Innenstadt ist in nur fünf Minuten mit dem Auto oder dem Bus erreichbar und bietet weiterführende Schulen, das Klinikum Crailsheim, Ärzte und Banken Die Stadt verfügt über ein breites kulturelles Angebot, darunter Theater, Musik und Museen. Veranstaltungen wie das Kulturwochenende oder das „Fränkische Volksfest“ sorgen für Abwechslung. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie der Saunapark "Parc Vital", das Freibad, das Hallenbad, eine Minigolfanlage, ein Kino sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege machen die Umgebung besonders attraktiv. Durch die direkte Anbindung an die B290 und die Nähe zur A6 ist Roßfeld ideal für Pendler. Der Bahnhof Crailsheim bietet zudem regionale und überregionale Zugverbindungen. Die Wohngegend ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, einem angenehmen Wohnumfeld und einer modernen Infrastruktur mit Glasfaser-Internet. Die nahegelegene Natur, die in wenigen Minuten erreichbar ist, bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten. Damit ist die Lage ideal für Familien, Paare und Senioren.

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**Property ID: 25256233 - 74564 Crailsheim / Roßfeld**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19  Schwäbisch Hall
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com