

Vellberg

# Ein Zuhause zum Ankommen – mit Garten, Kaminzimmer & Garage

**CODICE OGGETTO: 25256243**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25256243	Prezzo d'affitto	1.600 EUR
Superficie netta	ca. 182 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	200 EUR
Vani	4	Appartamento	Piano terra
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1977	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage, 50 EUR (Affitto)	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	130.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.03.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg

## La proprietà



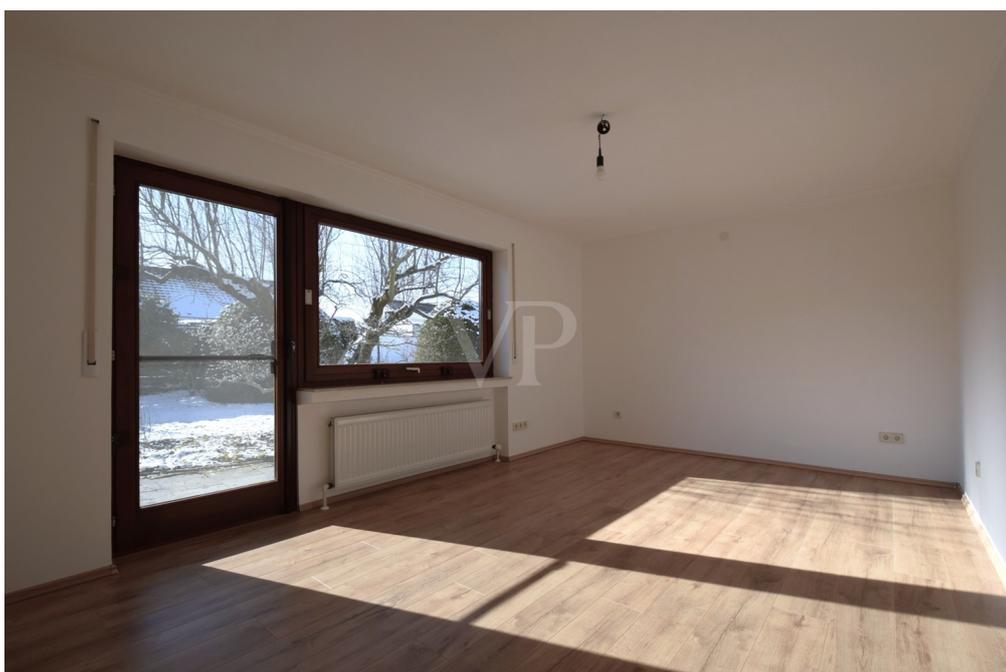
CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg

## La proprietà



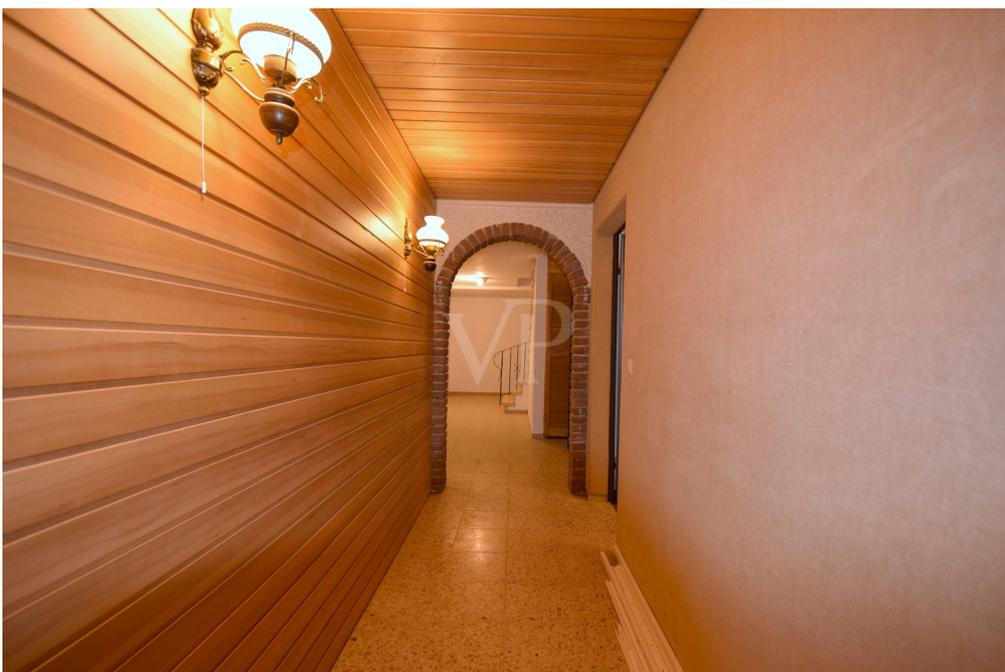
CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 182 m<sup>2</sup> 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

**CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg**

## Dettagli dei servizi

Das Erdgeschoss wird mit ca. 162 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> angegeben, dort befindet sich:

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

**CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 130.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**CODICE OGGETTO: 25256243 - 74541 Vellberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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