

Vellberg

# Zeitlos elegantes Haus in ruhiger Lage, mit Doppelgarage, Gartenteich und Außenkamin.

????????? ??????????: 25256228



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

???? ??????????: 2.500 EUR • ??????????: ca. 251 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ????????? ??: 1.237 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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

???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25256228	????? ??????????	2.500 EUR
????????????	ca. 251 m <sup>2</sup>	????????????	350 EUR
?????? ????????	????????????????	?????????	
?????????	7	????? ??????????????	2024
?????????????? ???	3	?????????	???????
????????????		??????????????	
????????????	2	?????????	?????????, WC
????? ??????????????	1977		?????????????,
			????????, ??????,
			??????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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

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



???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

?? ?????????





??????? ????????: 25256228 - 74541 Vellberg

?? ????????



???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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





???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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



???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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





???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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



???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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





???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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



??????? ????????: 25256228 - 74541 Vellberg

?? ????????





??????? ????????: 25256228 - 74541 Vellberg

?? ????????



???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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



???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????



??????? ????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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

Zeitlos elegantes Haus in ruhiger Lage, mit Doppelgarage, Gartenteich und Außenkamin. Dieses wunderschöne und gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1977 bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort, aufgeteilt in sieben Zimmer mit großzügigem Raumangebot. Mit einer Doppelgarage, einem weitläufigen Garten samt idyllischem Teich und einer großzügigen Terrasse mit Markise bleiben auch auf dem Grundstück keine Wünsche offen. Das Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 182 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in vier Zimmer. Beim Eintreten werden sie zuerst von einem einladenden Eingangsbereich empfangen. Direkt anschließend gelangen Sie in das gemütliche Kaminzimmer, dass mit seinem warmen Ambiente perfekte Abende mit Familie und Freunden verspricht. Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer schaffen mit ihren Räumlichkeiten eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und beeindruckt mit seiner großzügigen Fläche und einer lichtdurchfluteten Fensterfront, die den Raum mit natürlichem Tageslicht durchflutet. Angeschlossen am Wohnzimmer befindet sich die voll ausgestattete Küche, die in massiver Holzbauweise gefertigt wurde. Im Erdgeschoss befindet sich zudem das Ankleidezimmer bzw. der Waschraum, der renoviert wurde und sich in einem sehr guten Zustand befindet. Anschließend folgt das moderne Badezimmer, welches ebenfalls renoviert wurde. Und mit einem WC, einer Dusche, einem Bidet in einer stilvollen Einrichtung ausgestattet wurde. Weiter verfügen sie auf dieser Etage über ein separates Gäste-WC. Das Dachgeschoss bietet mit drei Zimmern, einer voll ausgestatteten Küche sowie einem Bad und Gäste-WC eine eigenständige Wohneinheit. Die warmen Holzelemente verleihen der gesamten Etage eine gemütliche Atmosphäre. Das Büro ist mit hellen Holzplanken verkleidet und bietet zahlreiche Steckdosen, perfekt für ein komfortables Arbeiten im Homeoffice. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet Platz für ihr Mobiliar. Über das Schlafzimmer erreichen sie zudem die angrenzende Loggia (Balkon) in Südausrichtung. Die Küche ist mit einer vollwertigen Einbauküche ausgestattet. Zusätzlich bietet Ihnen diese Etage ein weiteres geräumiges Schlafzimmer, dass unter anderem auch als Wohnzimmer genutzt werden kann. Auch hier sorgen Holzverkleidungen für eine warme und behagliche Wohnatmosphäre. Ein Bad mit Dusche, Bidet, Waschtisch und WC rundet dieses besondere Wohnangebot ab. Auch hier verfügen sie über ein separates Gäste-WC. Das Untergeschoss bietet weit mehr als nur Stauraum! Mit mehreren Nutz-, Abstell- und Hobbyräumen gibt es viel Platz für individuelle Nutzung. Das Highlight ist die urige Hausbar, die mit Fachwerk verkleidet wurde und den Flair einer eigenen kleinen Wirtschaft versprüht, ideal für gesellige Abende. Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss ein WC. Ein besonderes Angebot für alle, die Funktionalität mit Wohlfühlatmosphäre verbinden möchten! Für weitere Informationen und einen



Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne. Ihr VON POLL  
Immobilienteam Schwäbisch Hall

??????? ????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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

Zusammengefasst, Details zu diesen Anwesen im Überblick:

- Das Anwesen ist allgemein in einem gepflegten Zustand
- Umfangreiche Renovierung im September 2024
- Allgemeine großzügige Wohn und Nutzflächen
- Wohnfläche gesamt ca. 252 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 1237 m<sup>2</sup>
- Eigene Bar im Fachwerk style
- 2 Fach verglaste Holzfenster
- Großzügige Gartenfläche
- Ca., 350 € Nebenkosten

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

Das Dachgeschoss wird mit ca. 89 m<sup>2</sup> angegeben, dort befindet sich:

- Küche mit Einbaugeräten
- Aufgangsbereich
- Loggia (Balkon)
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Gäste-WC
- Diele
- Büro
- Bad

Im Untergeschoss befindet sich:

- Abstellraum/Keller
- Heizungsraum

- Hobbyraum
- Nutzraum
- 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
- Doppelgarage
- Außenkamin
- Kompost
- Teich

??????? ????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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

Diese Elegante und großzügiges Zweifamilienhaus befindet sich im beliebtesten Wohngebiet von der Stadt Vellberg. Vellberg liegt im Landkreis Schwäbisch Hall im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs. Die Lage bietet ihnen eine gute Anbindung, unter anderem durch die in der Nähe befindliche Landesstraße L1060, die ihnen eine schnelle Verbindung ermöglicht. Schwäbisch Hall ist so nur etwa 13 Minuten mit dem Auto entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls verfügbar, um den täglichen Pendelverkehr zu erleichtern. Wer mit dem Bus pendelt, gelangt in nur 6 Minuten (400 m) zur nächstgelegenen Bushaltestelle. Das Leben vor Ort bietet einige Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte und ein Supermarkt, die den täglichen Bedarf abdecken. Außerdem haben sie hier in Vellberg auch einen 24/7-Laden, der ihnen sehr praktisch werden wird. Wenn sie auswärts etwas essen möchten, finden sie hier gemütliche Gasthöfe und Restaurants, die regionale Spezialitäten anbieten. Vellberg verfügt über mehrere Bildungseinrichtungen. Der Kindergarten ist nur 350 m von diesem gepflegten Zweifamilienhaus entfernt, die eine frühkindliche Betreuung und Förderung bieten. Dies ermöglicht eine gute Vorbereitung auf den Übergang in die Grundschule. Die örtliche Grundschule Vellberg ist die erste Anlaufstelle für Kinder im Ort, Erholung, Freizeit und Kultur: Die Umgebung von Vellberg ist ideal für Wanderungen und Radtouren. Es gibt zahlreiche gut ausgebaute Wanderwege und Radstrecken, die durch die Natur und die hügelige Landschaft führen. Besonders schön ist das Gebiet rund um den Vellberger Wald und das Berggebiet Hohenlohe, das für Outdoor-Aktivitäten bestens geeignet ist. In Vellberg selbst gibt es historische Sehenswürdigkeiten, wie etwa das Schloss, das Ihnen einen Einblick in die Geschichte der Region bietet. Wer Ruhe sucht, kann hier die Natur genießen und in der Umgebung entspannen.

??????? ????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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

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.

???????? ??????????: 25256228 - 74541 Vellberg

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

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

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Swabian 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)