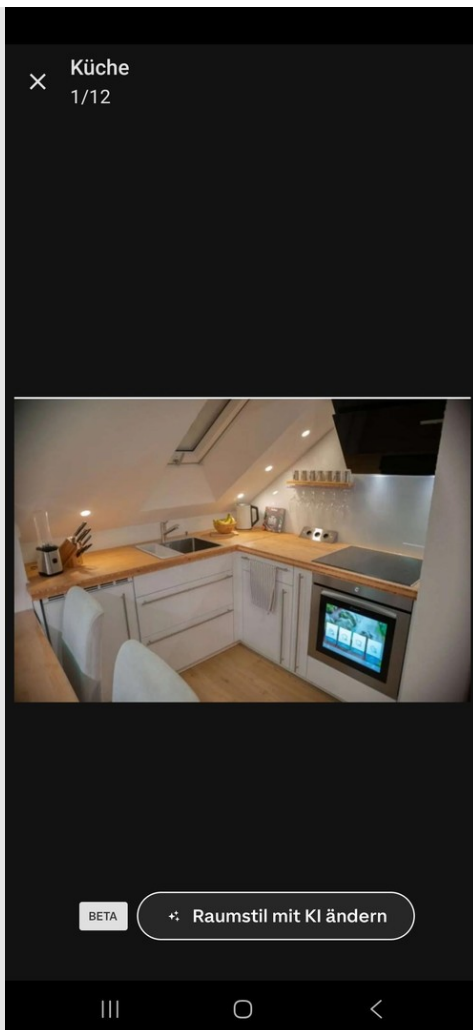


# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Schwäbisch Hall

**| Provisionsfrei | Helle Gehobene ETW - einziehen und wohlfühlen**



Objekt-Nr. **OM-312533**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **200.000 €**

74523 Schwäbisch Hall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	205 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird diese mit Liebe und Verstand kernsanierte

Wohnung in Schwäbisch Hall Hesselal.

Von 2019 bis 2021 wurde in dieser hellen

Dachgeschosswohnung bis an die Ziegel alles erneuert, wie z.B. komplette Dachdämmung, Elektrik sowie Wasser- und Heizungsleitungen.

Mit dem Kauf der Wohnung erwerben Sie auch die

Inneneinrichtung, wie auf den Bildern zu erkennen, welche extra an die Wohnung angepasst und ausgewählt wurde.

Zu dieser clever geschnittenen Wohnung gehört ein eigener PKW Stellplatz (8000.-) direkt am Haus,

Ein trockener und geräumiger ca. 14qm Kellerraum.

Ein frei zugänglicher Fahrradkeller mit Waschbecken,

Ein direkt der Wohnung gegenüberliegender Wäscheboden.

Sowie ein großer Garten für kleine Grillabende zur Gemeinschaftsnutzung.

Im Hausgeld von ca. 205€ sind Heiz- & Wasserkosten,

Gebäudeversicherung, Hausverwalter, Entsorgungsgebühren, Gebäudehausmeister sowie die Kehrwoche durch externe Reinigungskraft enthalten.

Sie erwerben mit dieser Wohnung 41,42/1000stel Miteigentum an dem 2553qm großen Grundstück.

Das Gesamtgebäude ist 2-geteilt und enthält jeweils 7

Wohneinheiten.

Derzeit stehen an dem 1965 erbauten Haus keine Ausgaben oder Reparaturen an.

Beheizt wird die Wohnung über eine ÖL-Zentralheizung, Fernwärme liegt schon vorinstalliert am Haus.

(Heizkosten-Abrechnung nach tatsächlicher Nutzung, Einzel-Energiezähler digital pro Wohneinheit).

Warmwasser wird direkt in der Wohnung über einen Durchlauferhitzer erzeugt.

Die Wohnung wird durch den Eigentümer selbst genutzt.

Der aktuelle Schätzwert laut KSK und ImmoScout24, liegt bei 175000.- im unrenovierten Zustand und ohne Mobiliar.

Der kleine aber feine Balkon in Stahkonstruktion, inkl. Rettungsleiter in den Garten, bietet genügend Platz für ein Frühstück im Freien zu zweit.

Bitte nur Anfragen bei gegebener Liquidität.

Haben Sie Verständnis dafür, dass ich keine Makleranfragen wünsche.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist sofort verfügbar!

# Ausstattung

Ideale Wohnung für Investoren oder  
Selbstnutzer.

- Wohnung sofort nutzbar da möbliert
- Curved TV (Samsung)
- Teufel Soundsystem
- Netzwerk, HDMI, Lichtfaserkabel in sämtlichen  
Räumen (Jung-System)
- überschaubare Betriebskosten
- dank Komplettsanierung keine zu erwartenden  
Folgekosten
- Keine Verpflichtungen durch Nutzer oder Eigentümer,  
da Kehrwoche und alle anderen Tätigkeiten der  
Gemeinschaft im Hausgeld enthalten.

## **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

# Lage

Die Immobilie liegt in Schwäbisch Hall.

Unweit des Objekts liegen einige Bushaltestellen.

Der Bahnhof von Hessental ist in 8min mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß erreichbar.

In näherer Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, zwei Bäckereien, zwei Supermärkte, ein Café und einen Arzt.

Auch eine Bar, eine Postannahmestelle, ein Blumenladen und eine Apotheke sind gut zu Fuß erreichbar.

Weiter entfernt gibt es zudem mehrere Schulen.

Einige Museen, zahlreiche Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

## **Infrastruktur:**

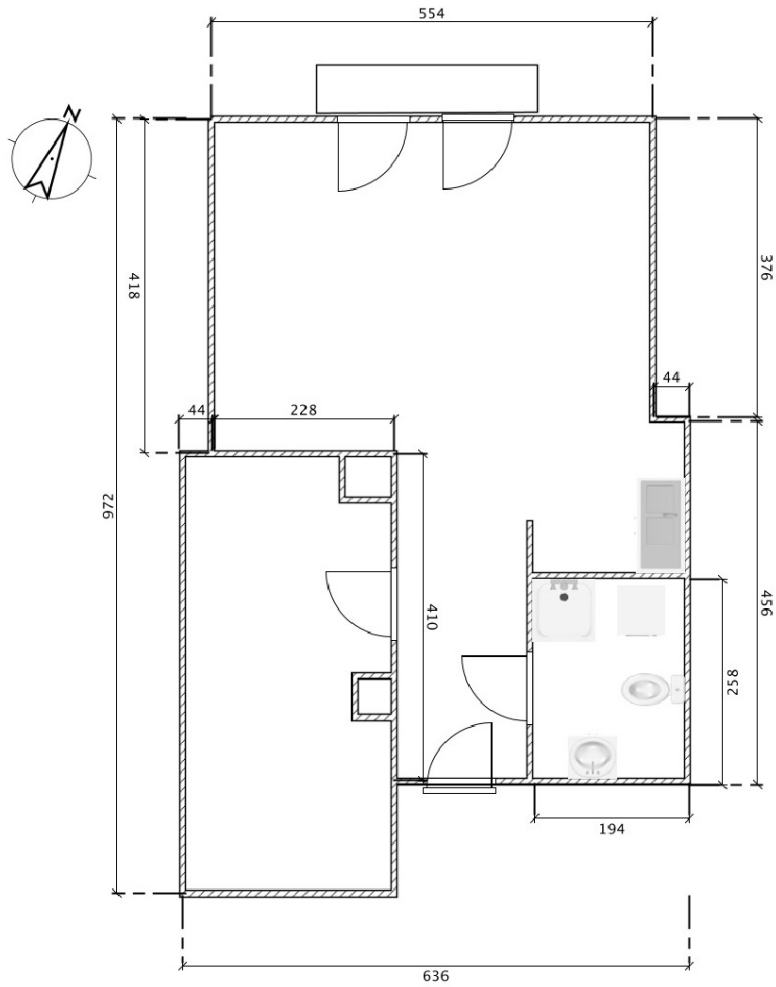
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

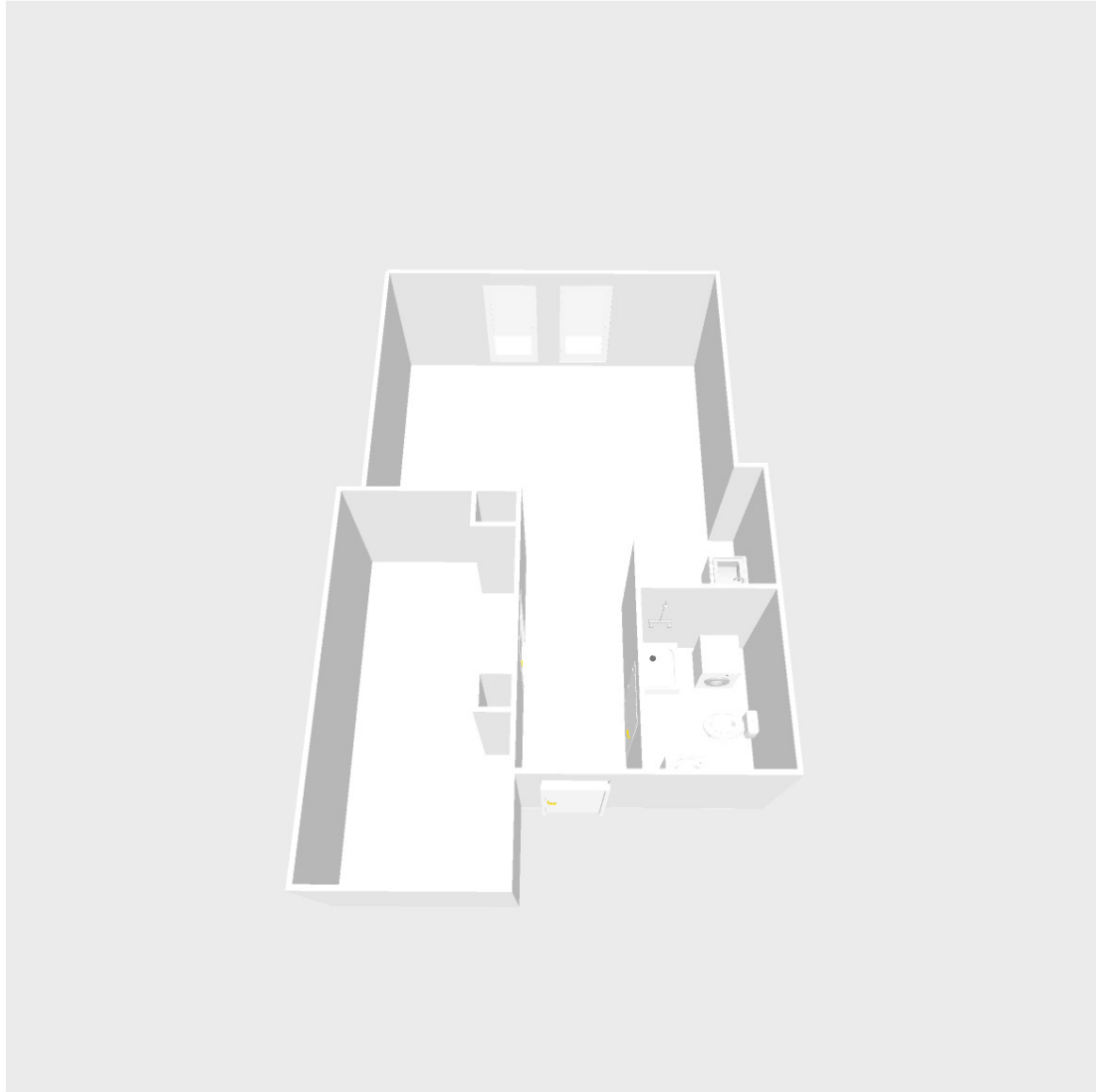
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	50,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## **Wohnflächenberechnung DG Sulzdorfer Straße 41 – 74523 Schwäbisch Hall**

Diese Wohnflächenberechnung wurde am 22.04.2021 entsprechend Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFV) durch den aktuellen Wohnungseigentümer nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Fläche	Lage i. Gebäude	Deckenhöhe	Fläche in m²	Verrechnungssatz in %	Wohnfläche in m²
I	DG	>2m	36,4	100	36,40
II	DG	>1m; <2m	19,3	50	9,65
III	Balkon		1,7	0,25	0,41
IV	Schornsteinzug		0,38	100	-0,38
V	Schornsteinzug		0,25	100	-0,25
Summe					45,83
abzgl. Sicherheit					-1,00
<b>Gesamtwohnfläche</b>					<b>44,83</b>

## **Zusätzliche Fläche Kellerraum - ohne Berücksichtigung als Wohnfläche:**

VI	Keller	>2m	12	100	12
----	--------	-----	----	-----	----

# Exposé - Anhänge

## 1. Wohnflächenberechnung

## Wohnflächenberechnung DG Sulzdorfer Straße 41 – 74523 Schwäbisch Hall

Diese Wohnflächenberechnung wurde am 22.04.2021 entsprechend Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) durch den aktuellen Wohnungseigentümer nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Fläche	Lage i. Gebäude	Deckenhöhe	Fläche in m <sup>2</sup>	Verrechnungssatz in %	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
I	DG	>2m	36,4	100	36,40
II	DG	>1m; <2m	19,3	50	9,65
III	Balkon		1,7	0,25	0,41
IV	Schornsteinzug		0,38	100	-0,38
V	Schornsteinzug		0,25	100	-0,25
Summe					45,83
abzgl. Sicherheit					-1,00
<b><u>Gesamtwohnfläche</u></b>					<b><u>44,83</u></b>

### Zusätzliche Fläche Kellerraum - ohne Berücksichtigung als Wohnfläche:

VI	Keller	>2m	12	100	12
----	--------	-----	----	-----	----