

Exposé

Wohnung in Schwäbisch Hall

Provisionsfrei · Sanierte 2,5 Zi. mit Aufzug, Balkon & Weitblick · TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-459386

Wohnung

Verkauf: **254.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Markl

74523 Schwäbisch Hall
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 1970 | Zustand | saniert |
| Etagen | 7 | Schlafzimmer | 1 |
| Zimmer | 2,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 63,00 m ² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Öl | Garagen | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 289 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Aufzug (Baujahr 1970) wurde zwischen 2023 und 2026 umfassend saniert und wird einzugsbereit übergeben.

Die rund 60 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen offenen Wohn- und Essbereich, ein separates Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Einbauküche, ein modernes Badezimmer sowie eine praktische Abstellkammer.

Das Herzstück der Wohnung: der Balkon auf der Hausrückseite. Von hier aus reicht der Blick weit über die Dächer – bei Sonnenuntergang ein echtes Highlight.

Im Zuge der Sanierung wurde unter anderem erneuert:

- Neuer Stromkasten und FI-Schutzschalter
- Heizkörper in allen Räumen, im Bad als Handtuchheizkörper
- Bad mit wandhängendem WC, Marken-Waschtisch und fugenloser Wandverkleidung in Betonoptik
- Einbauküche mit Bosch-Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Edelstahl-Spüle und Federarmatur im Gastronomie-Stil
- Laminatboden in Wildeiche-Optik in allen Wohnräumen
- Lackierte Innentüren mit Glasoberlichtern
- Wände und Decken

Bereits zuvor modernisiert: Fenster (2023, Knerr Südfenster, Zweifachverglasung) und Fassade (2024).

Zur Wohnung gehört eine abschließbare Einzelgarage in der hauseigenen Tiefgarage mit elektrischem Tor – separat zu erwerben für 15.000 €.

Zusätzlich verfügt das Gebäude über einen Fernwärme-Anschluss, der derzeit nicht genutzt wird, das Haus ist damit für einen möglichen späteren Wechsel auf Fernwärme vorbereitet.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt am Schweickerweg in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Schwäbisch Hall – alles, was man im Alltag braucht, ist in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufen und Nahversorgung: NORMA Lebensmittelmarkt (Crailsheimer Straße 67) und Kreuzäcker Apotheke (Komberger Weg 32) liegen gleich um die Ecke. Auch das ASB Seniorenzentrum (Crailsheimer Straße 71) befindet sich in direkter Nachbarschaft. Arbeiten: Die Bausparkasse Schwäbisch Hall (BSH) ist nur wenige hundert Meter entfernt – wer dort arbeitet, kann bequem zu Fuß gehen. Auch die OPTIMA packaging group (Steinbeisweg 20) ist mit ca. 1,5 km gut erreichbar. Familien und Bildung: Die Grundschule Kreuzäcker (Beuscherweg), die Realschule Schenkensee (~400 m), das Gymnasium bei St. Michael (~1 km) und das Schulzentrum Ost (~1 km) decken alle Schulformen ab. Das Evangelische Kinder- und Familienhaus (Komberger Weg 51, ~400 m) und die Evangelische Fachschule für Sozialpädagogik (Komberger Weg 53) ergänzen das Betreuungsangebot. Freizeit und Erholung: Das Schenkenseebad mit Freibad, Freizeitbad und 5-Sterne-Saunapark ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Entlang des Kochers laden Spazier- und Radwege zum Entspannen

ein – und die historische Altstadt mit den berühmten Freilichtspielen an der Großen Treppe ist ebenfalls nicht weit. Der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald beginnt praktisch vor der Haustür. Verkehrsanbindung: Die Stadtbus-Linie 1 hält direkt am Schweickerweg und fährt ohne Umstieg in die Altstadt (Holzmarkt) sowie zum Bahnhof Schwäbisch Hall-Hessental – von dort bestehen Anschlüsse u. a. nach Stuttgart und Heilbronn.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 118,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Küche rechts 1

Exposé - Galerie



Küche rechts 2



Küche links

Exposé - Galerie



Küchenarmatur



Herdfeld Bosch

Exposé - Galerie

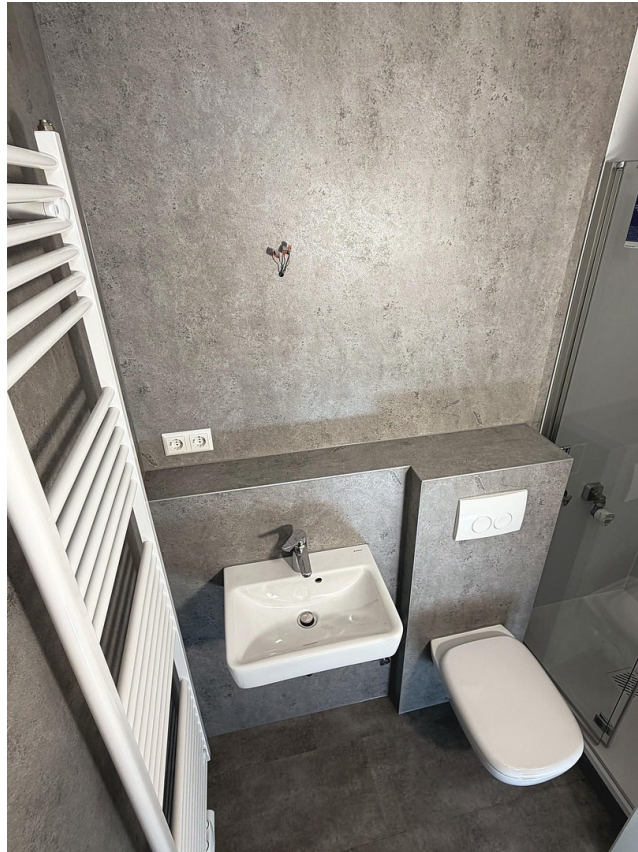


Backofen Bosch



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



Flur Blick Balkon



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Esszimmer Blick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer Blick Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Balkon



Wohnzimmer Blick Balkon 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Balkon 3



Balkon 1

Exposé - Galerie



Abstellkammer

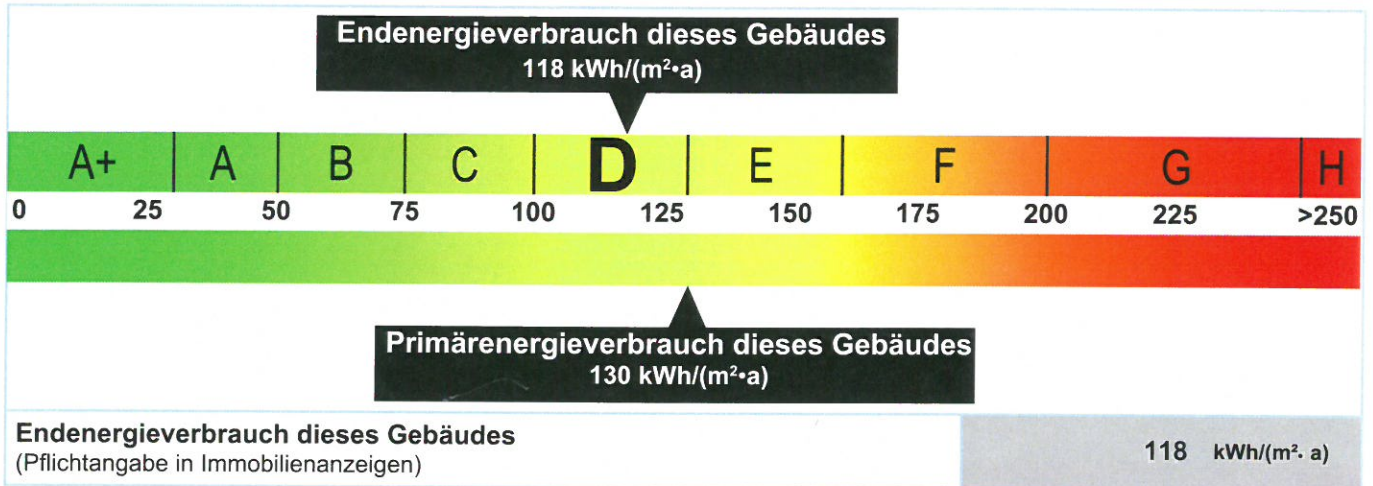
Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

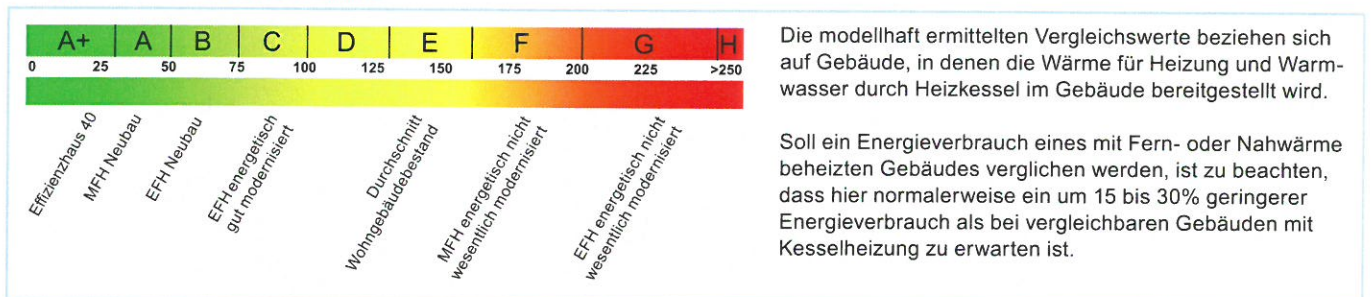
Registriernummer: **BW-2017-001550876**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Abrechnungszeitraum | | Energieträger | Primär- energie- faktor | Energiever- brauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima- faktor |
|---------------------|----------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.01.14 | 31.12.14 | Heizöl in Liter | 1,1 | 267960 | 41734 | 226226 | 1,17 |
| 01.01.15 | 31.12.15 | Heizöl in Liter | 1,1 | 308280 | 42123 | 266157 | 1,09 |
| 01.01.16 | 31.12.16 | Heizöl in Liter | 1,1 | 292510 | 43756 | 248754 | 1,05 |
| 01.01.14 | 31.12.16 | Leerstandszuschlag | 1,1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 01.01.14 | 31.12.16 | Warmwasserpauschale | 1,1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 01.01.14 | 31.12.16 | Kühlpauschale | 1,8 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Vergleichswerte Endenergie¹



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{N,N}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.