

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwäbisch Hall

### Großes Einfamilienhaus mit tollem Garten am Ortsrand mit PV, Solar & Sauna - super Lage



Objekt-Nr. OM-464997

### Einfamilienhaus

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Claudius Göller

Ginsterweg 3  
74523 Schwäbisch Hall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                         |              |                |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1997                    | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 1.118,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 4              |
| Zimmer            | 10,00                   | Badezimmer   | 3              |
| Wohnfläche        | 230,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 55,00 m <sup>2</sup>    | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage mit idyllischem Garten im Schwäbisch Haller Stadtteil Breitenstein. Das Haus wurde 1997 erbaut und befindet sich auf einem 1118 qm großen Grundstück.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Ebenen: Untergeschoss (teils Parterre), Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich die großzügigen Wohn- und Essbereiche mit offener Küche sowie ein Mehrzweckraum und ein Gästezimmer sowie eine Speisekammer und ein Duschbad. Eine Loggia/Balkon sowie eine Terrasse im Freien mit Zugang zum Garten laden zum Verweilen ein.

Das Dachgeschoss beherbergt das Elternschlafzimmer mit Ankleide sowie drei Kinderzimmer, ein großes Bad mit Badewanne und Dusche sowie eine Abstellkammer.

Das Untergeschoss hat 2 Wohnräume (Hobbyraum + Büro), ein Vorratsraum, Duschbad, Technikraum sowie eine Sauna.

## Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte und nachhaltige Ausstattung:

### Energie & Heizung

- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf dem Dach
- Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung
- Holzhaus mit Dämmung
- Zisterne für Garten und WC Spülung

### Untergeschoss

- Zwei Kellerräume für vielfältige Nutzung (Lager, Hobby, Werkstatt)
- Sauna mit Bad – komfortabler Rückzugsort im eigenen Haus
- Vorratsraum und Flur

### Erdgeschoss

- Offene Wohn-/Essbereiche mit Küche
- Mehrzweckraum (Arbeitszimmer, Spielzimmer o. ä.)
- Gästezimmer / Büro mit direktem Zugang zum Garten
- Gäste WC
- Diele und Abstellraum
- Bemerkung: Der Fußboden im Erdgeschoss ist beschädigt und wird noch ausgetauscht

### Dachgeschoss

- Elternschlafzimmer mit Ankleide
- Drei Kinderzimmer
- Großes Bad
- Abstellraum und Flur

Große Garage

- Platz für ein großes Auto
- Extra Platz für Fahrräder, Gartengeräte etc.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Das Objekt liegt im Schwäbisch Haller Stadtteil Breitenstein, einer gewachsenen und ruhigen Wohnsiedlung mit überwiegend Einfamilienhäusern.

Die Umgebung ist sehr ruhig und doch ist man schnell in Schwäbisch Hall oder auch auf der Autobahn. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Kürze zu erreichen.

In Breitenstein direkt befindet sich auch ein Kindergarten und eine Grundschule.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Westansicht mit Garage



West\_Front\_Ansicht

# Exposé - Galerie



EG neuer Fußboden KI generiert



Einbauküche



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Gästezimmer mit Gartenzugang



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Bad OG



Süd-Ost Ansicht

# Exposé - Galerie



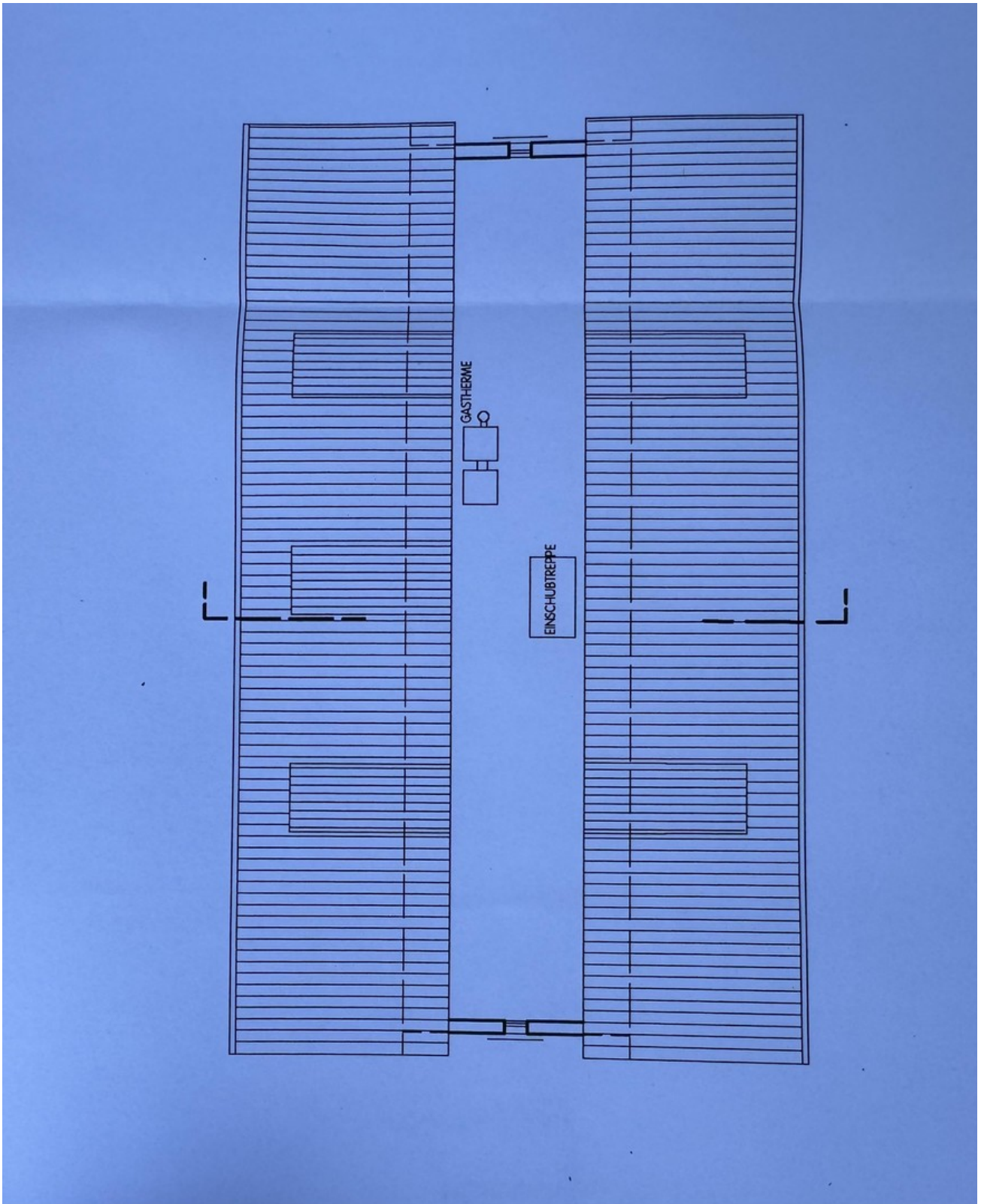
Nordansicht\_Haustür



Südansicht 2

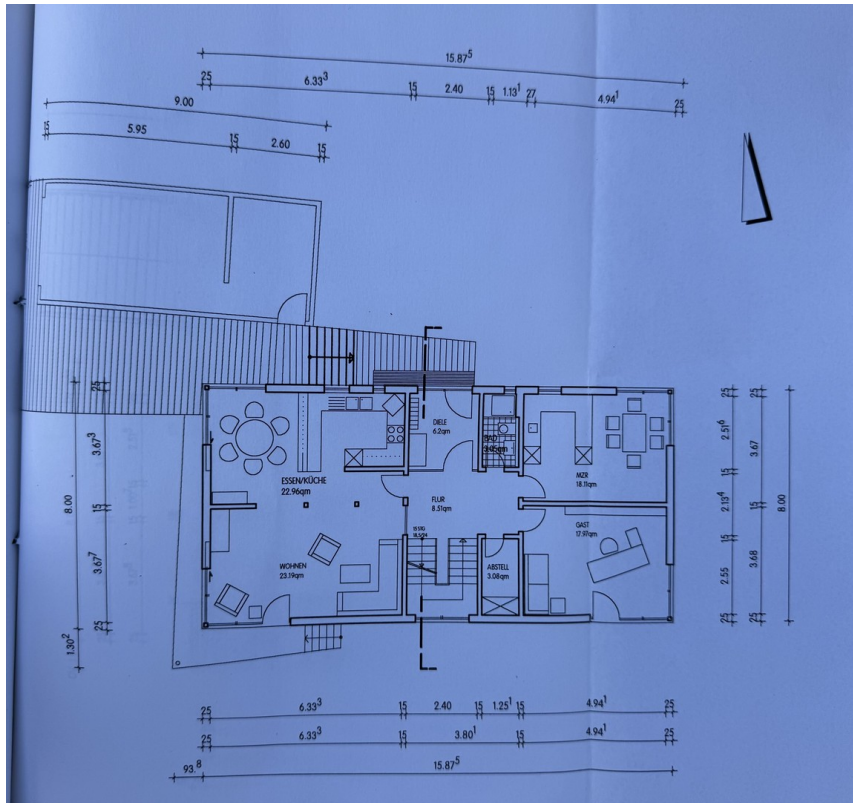


# Exposé - Grundrisse

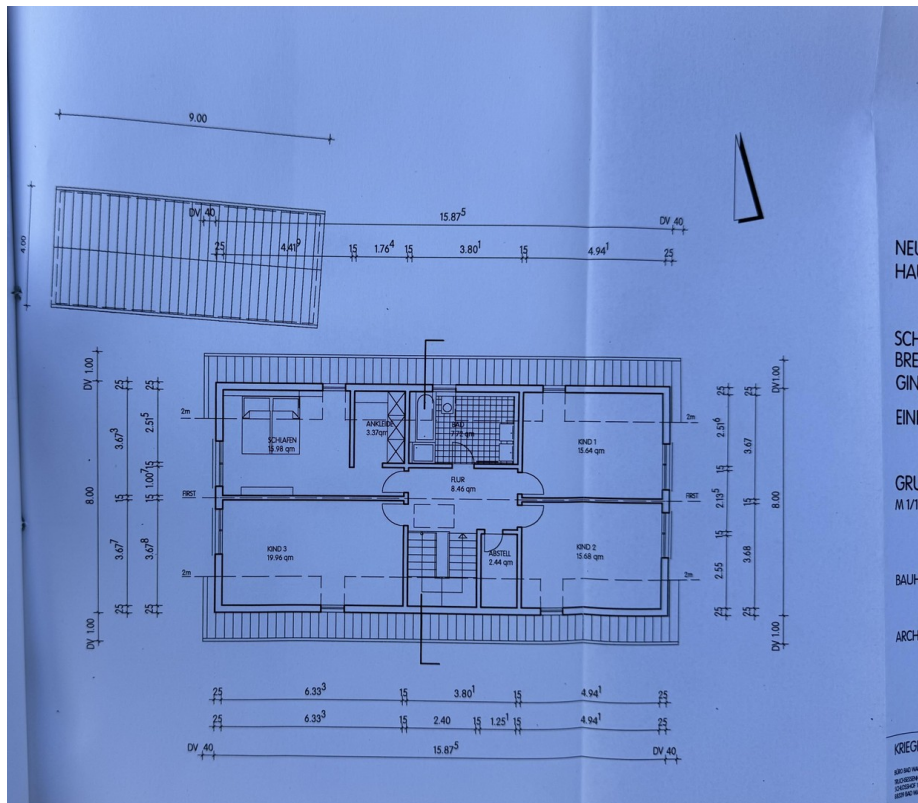


Dachboden

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss