

IMMOBILIE / WOHNEN / INVESTIEREN

Neue Wohnung mit Privatsphäre - über den Dächern und zentral

Die Immobilie in der Martha-McCarthy-Straße 34 in Crailsheim befindet sich in einem modernen und gut gelegenen Wohngebiet im beliebten Stadtteil Hirtenwiesen.



Überdachter Balkon mit unverbaubarer Aussicht, Richtung Procter&Gamble

Crailsheim / Rossfeld

Martha-McCarthy-Str. 34 · 74564 Crailsheim

295.000 € | 98 m² | 3,5 Zimmer

01 Auf einen Blick

DIE WICHTIGSTEN FAKTEN

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Martha-McCarthy-Str. 34, 74564 Crailsheim – TO Rossfeld
Kaufpreis	295.000 €
Wohnfläche / Nutzfläche	98 m ² / 10 m ²
Zimmer / Schlafzimmer	3 / 2
Baujahr	1950
Etage / Geschosse	3/4
Heizung / Energieträger	Zentralheizung - Fernwärme
Stellplatz / Garage	1 Stellplatz
Verfügbarkeit	ab sofort

Energie



Endenergieverbrauch 94,00 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse C

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger Fernwärme

KOMPLETT RENOVIERT, TEILWEISE SANIERT

DURCH REGIONALE HANDWERKSBETRIEBE



Neuer Boden in Eiche-Dielen
Optik, große Fliesen

Rubik + Spiegler CR



Hochwertiger Putz an Decke
und Wände

A+A Gipser CR



Komplettes Badezimmer

Halbritter CR



Neue Fenster
und Rollläden

Ziegler CR



Neue Taster + Steckdosen
Lichkonzept

DEL-KO



Neue Heizkörper

Halbritter CR



Neue Einbauküche

HEM Küchen CR



Neue Türen

Ziegler Öhringen

Die Highlights



02 Die Immobilie

Wohnen mit Charakter

Absolute Privatsphäre. Freie Sicht ins Grün.

Du suchst eine Wohnung, in der du sofort ankommen kannst – ohne Renovierungsstress, Handwerkertermine oder den Kauf einer neuen Küche? Dann bist du hier genau richtig.

Ohne Maklergebühren. Direkt aus Privathand. Denn wir haben Spaß an Immobilien.

Diese hochwertig und mit viel Liebe zum Detail sanierte Wohnung bietet dir modernes Wohnen in einer ruhigen Lage mit unverbaubarem Blick ins Grün. Hier kannst du den Alltag hinter dir lassen und jeden Tag ein Stück Lebensqualität genießen.

Eine hochwertige HEM-Einbauküche, stilvolle Leuchten sowie zwei maßgefertigte Einbauschränke sind bereits fest eingebaut und machen den Einzug besonders unkompliziert.

Über einige Stufen erreichst du dein neues Zuhause, damit ist die tägliche Sporteinheit gleich erledigt. Weiterer Vorteil: Aufzüge haben sehr hohe Betriebskosten. Das gepflegte Mehrfamilienhaus besteht aus nur acht Wohneinheiten und wird überwiegend von ruhigen Eigentümern bewohnt – ideal, wenn du Wert auf eine angenehme, anonyme und entspannte Nachbarschaft legst.

Die Wohnung verfügt über drei helle Zimmer sowie eine großzügige Wohnküche mit viel Platz zum Kochen, Essen und Zusammensein. Das komplett neu gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer großen Walk-in-Dusche, moderner LED-Beleuchtung und hochwertigen 120 × 60 cm Großformatfliesen.

Ein echtes Highlight ist der großzügige, überdachte Balkon. Dank seiner geschützten Lage kannst du ihn fast das ganze Jahr über nutzen und dabei den freien Blick ins Grüne genießen.

Zusätzlich stehen dir zwei großzügige Nutzräume zur Verfügung:

großer Kellerraum mit Fenster

separater Dachbodenraum mit viel Platz für Hobbys oder zusätzlichen Stauraum

Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie großzügige Räumlichkeiten für Waschmaschine und Trockner runden das Angebot ab.

Hochwertig saniert – Qualität, die man sieht und spürt.

Die Wohnung ist unbewohnt und kann kurzfristig bezogen werden.

Wenn du eine hochwertige, bezugsfertige Wohnung suchst, in der du dich vom ersten Tag an wohlfühlen kannst, dann solltest du dir diese Gelegenheit nicht entgehen lassen. Vereinbare gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, dir dein neues Zuhause persönlich zu zeigen.

03 Wohnen & Leben



Großzügiges Wohnzimmer mit über 30 m² mit Wandspots und Terrassentüre sowie Zugang zum Flur und zur Wohnküche



Traumküche von HEM Küchenstudio mit Bar für entspanntes Kochen



Schlafzimmer



**Großzügiges Schlafzimmer mit 23 m², mit absoluter Privatsphäre.
Keine gegenüberliegende Bebauung.**





Gästezimmer über 16 m² mit vielen Einsatzmöglichkeiten

Traumbad mit LED Walk-in-Dusche, großem Einbauschränk für Stauraum





Kellerraum mit Fenster, weiterer Dachbodenraum und Parkplatz direkt vor der Haustür.



RENOVIERTE WOHNUNG MIT SCHÖNER AUSSICHT

Zentrale Lage – sofort verfügbar



3 Zimmer



98 m²



3. Geschoss



frei ab sofort



komplett saniert



inkl. Stellplatz

KAUFPREIS
295.000 €
inkl. Stellplatz

OHNE MAKLERGEBÜHR
DIREKT AUS PRIVATHAND



MODERN. HOCHWERTIG. SOFORT BEZUGSFERTIG.

Du suchst eine Wohnung, in der du sofort ankommen kannst – ohne Renovierungsstress, Handwerkertermine oder den Kauf einer neuen Küche? Diese hochwertig und mit viel Liebe zum Detail sanierte Wohnung bietet dir modernes Wohnen in einer ruhigen Lage mit unverbaubarem Blick ins Grün.

Auf Wunsch kannst du die Wohnung nahezu komplett möbliert übernehmen. Eine hochwertige HEM-Einbauküche, stilvolle Leuchten sowie zwei maßgefertigte Einbauschränke sind bereits fest eingebaut und machen den Einzug besonders unkompliziert.



Helles
Wohnzimmer
mit Balkon



Zwei weitere
Zimmer, flexibel
nutzbar



Großzügige
Wohnküche



Modernes
Badezimmer mit
Walk-in-Dusche



Überdachter
Balkon mit
Panoramablick



Kellerraum &
Dachbodenraum



Fahrradkeller &
Waschraum
vorhanden

- ✓ Absolute Privatsphäre – freie Sicht ins Grün
- ✓ Überdachter Balkon – fast das ganze Jahr nutzbar
- ✓ Hochwertige Einbauküche von HEM (inkl.)
- ✓ Modernes Bad mit Walk-in-Dusche und LED-Beleuchtung
- ✓ Zwei große Nutzräume (Keller mit Fenster & Dachbodenraum)
- ✓ Ruhige Eigentümergemeinschaft (8 Wohneinheiten)
- ✓ Hohe Instandhaltungsrücklagen der WEG
- ✓ Baujahr 1950
- ✓ Energieträger: Fernwärme



LAGE

Beliebt. Ruhig. Hervorragend angebunden.

Die Martha-McCarthy-Straße 34 in Crailsheim befindet sich im modernen und familienfreundlichen Stadtteil Hirtenwiesen. Ruhiges Wohnen trifft hier auf eine ausgezeichnete Infrastruktur.



Kindergarten, Grundschule, Realschule zur Flügellau und weitere Schulen in unmittelbarer Nähe



Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte in kurzer Entfernung



Sehr gute Verkehrsanbindung über A6, A7 und den Bahnhof Crailsheim (wichtiger Bahnknotenpunkt)



Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen, Spielplätze und Rad- und Spazierwege

Eine attraktive Adresse im Crailsheimer Westen – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

05 Ausstattung & Zustand

Details, die den Unterschied machen

Bodenbeläge	Fliesen 120 x 60 cm, hochwertiger Eiche-Dielen-Optik Vynl.
Fenster	3-fach Verglasung / Baujahr: 2026 inkl. Rollläden
Sanitär	Baujahr 2026
Küche	Inklusive im Wert von 12.000 Euro
Heizung	Neue Heizkörper, Baujahr 2026, Fernwärme
Balkon / Terrasse	9 m ² überdacht, Süd-West Ausrichtung
Keller / Abstellraum	Keller im Untergeschoss und Abstellraum im Obergeschoss
Parkmöglichkeiten	1x Stellplatz
Letzte Modernisierungen	2026

06 Lage & Umgebung

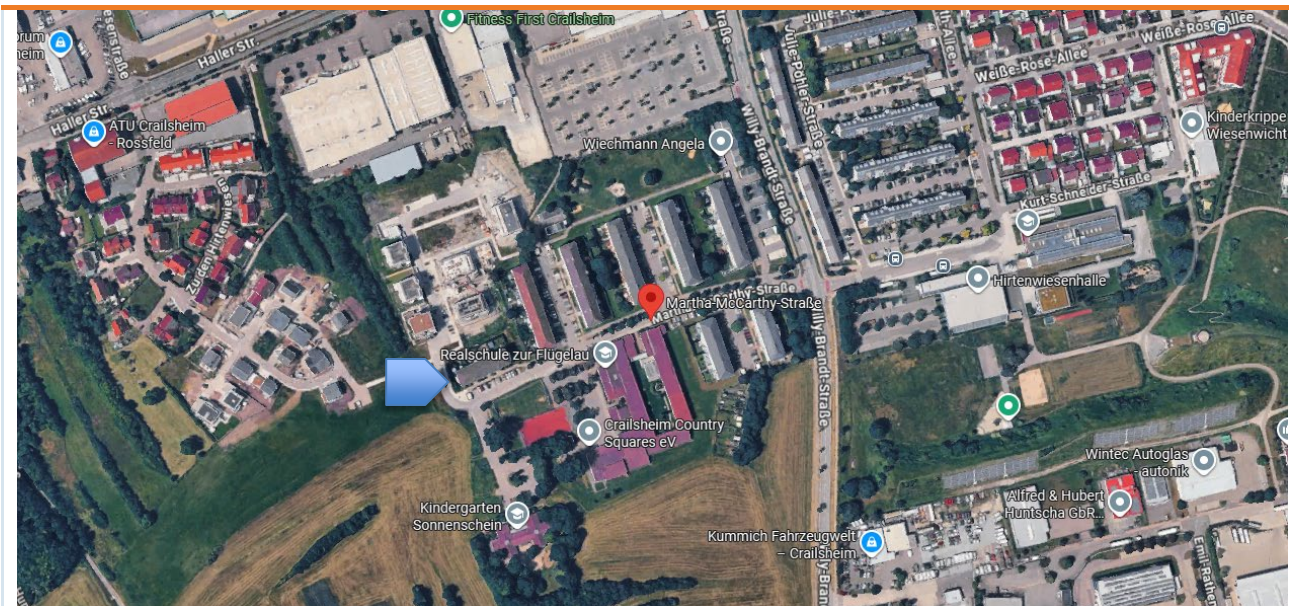
Die Immobilie in der Martha-McCarthy-Straße 34 in Crailsheim befindet sich in einem modernen und familienfreundlichen Wohngebiet im beliebten Stadtteil Hirtenwiesen. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Ärzte, Gastronomie und verschiedene Freizeitangebote ergänzen die hervorragende Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A6 und A7 sind die Städte Schwäbisch Hall, Heilbronn, Nürnberg und Würzburg schnell erreichbar. Der Bahnhof Crailsheim zählt zu den wichtigsten Bahnknotenpunkten der Region und bietet regelmäßige Verbindungen in alle Richtungen. Busverbindungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für Erholung und Freizeit bieten die umliegenden Grünflächen, Spielplätze, Sportanlagen sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege einen hohen Freizeitwert. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, verkehrsberuhigte Straßen und ein gepflegtes Wohnumfeld aus – ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Fazit: Die Martha-McCarthy-Straße vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Kombination aus familienfreundlichem Umfeld, kurzen Wegen zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung macht diese Wohnlage zu einer der attraktiven Adressen im Crailsheimer Westen.

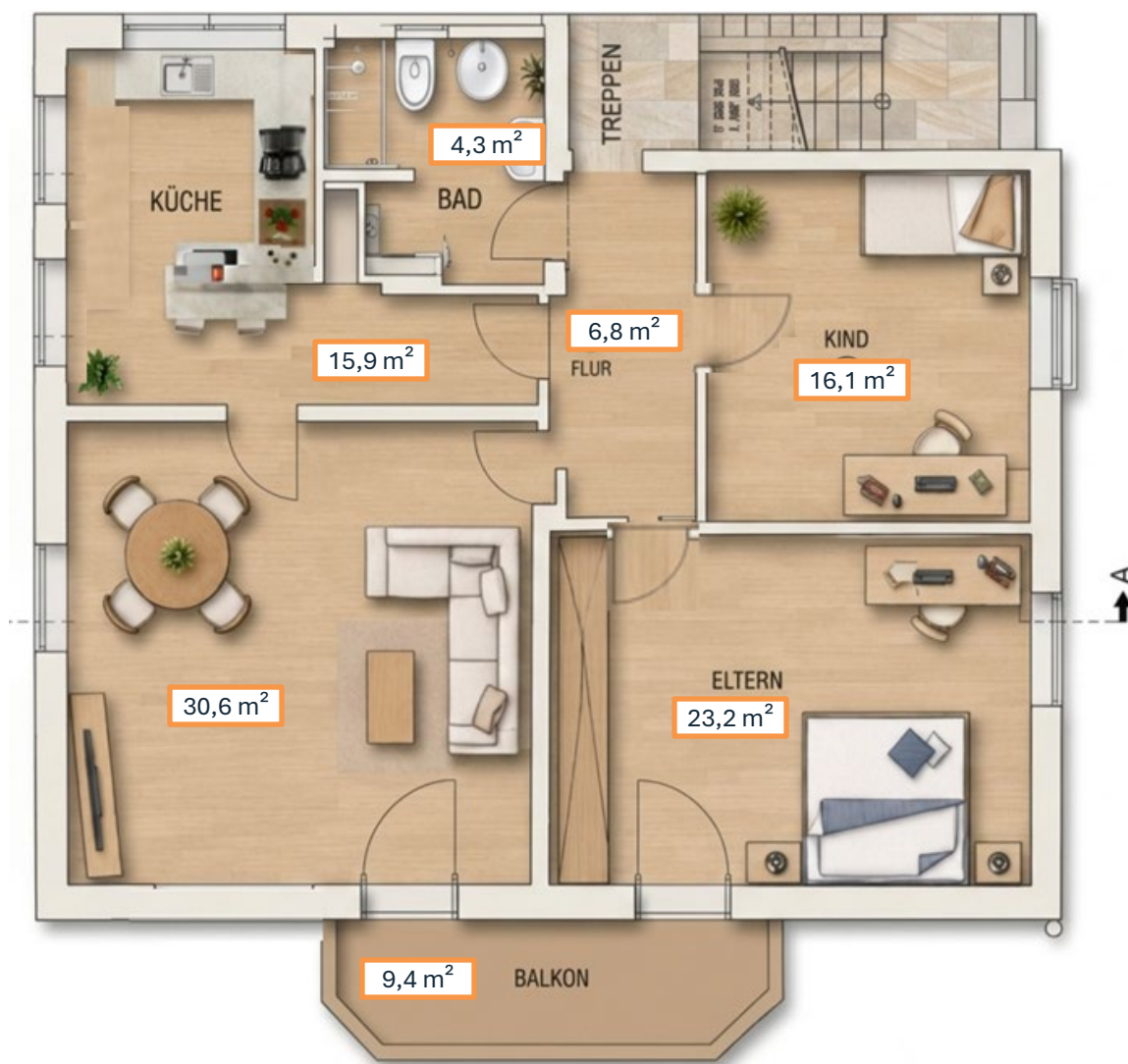


Einkaufsmöglichkeiten	ca. 2 Minuten / 0,1 km
Schulen & Kitas	ca. 1 Minuten / 0,05 km
ÖPNV / Bahnhof	ca. 1 Minuten / 0,1 km
Autobahn / Fernverkehr	ca. 13 Minuten / 8,6 km

07 Grundriss & Flächen

Wohnfläche gesamt	98,76 m²
Zusätzliche Nutzfläche	10 m ²
Anzahl Zimmer	3
Balkon / Terrasse	9 m ² / anteilige Berechnung 4,73

Hinweis: Grundriss schematisch; Maße und Flächen sind anhand der Unterlagen zu prüfen.



08 Kaufpreis & Unterlagen

Kaufpreis	295.000 €
Stellplatz / Garage	5.000 €
Hausgeld (bei ETW)	430 € / Monat
Instandhaltungsrücklage (WEG)	150.000 €
Provision für Käufer	provisionsfrei
Verfügbarkeit	sofort

Energieangaben

Energieausweis	Bedarf
Endenergiekennwert	94 kWh/(m ² ·a)
Effizienzklasse	C
Energieträger	Fernwärme
Baujahr laut Energieausweis	1986

Dokumente auf Anfrage

Grundbuchauszug, Teilungserklärung, Protokolle der WEG, Wirtschaftsplan, Energieausweis, Flächenberechnung können gerne angefordert werden. Liegt alles vor.

Information für Investoren

Auf Wunsch können die Kaufnebenkosten vom Verkäufer übernommen werden. So kann eine 100% Finanzierung angestrebt werden.

Weiterhin besteht die Möglichkeit eine erhöhte Abschreibung durch ein Restwertnutzungsgutachten zu erzielen. Durch das Baujahr 1950 könnte voraussichtlich 3 – 3,5 % AfA erzielt werden.

Die Rücklagen sind ausreichend vorhanden. Eine Dachsanierung wird die nächsten Jahre vermutlich durchgeführt.

Eine Miete von ca. 950 Euro Kaltmiete ist erzielbar. Auf Wunsch kann der Mieter durch den Verkäufer organisiert werden. Es sind bereits einige Anfrage vorhanden.

09 Kontakt & Besichtigung

Ihr neues Zuhause wartet.

Kurzfristig kann die Wohnung besichtigt werden.



Ihre Verkäufer: Benjamin und Anja Ascher

Öhringer Str. 1

74635 Kupferzell

Tel. +497944 4779950

E-Mail: kontakt@elsa-living.de