

Gaidorf / Unterrot

# Attraktives Einfamilienhaus mit vielen Highlights in Alleinlage - Energieeffizient und ökologisch

Objektnummer: 24256195



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

WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.257 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaidorf / Unterrot

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaildorf / Unterrot

## Auf einen Blick

Objektnummer	24256195
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaidorf / Unterrot

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	9.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.05.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaidorf / Unterrot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaidorf / Unterrot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaidorf / Unterrot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaidorf / Unterrot

## Die Immobilie





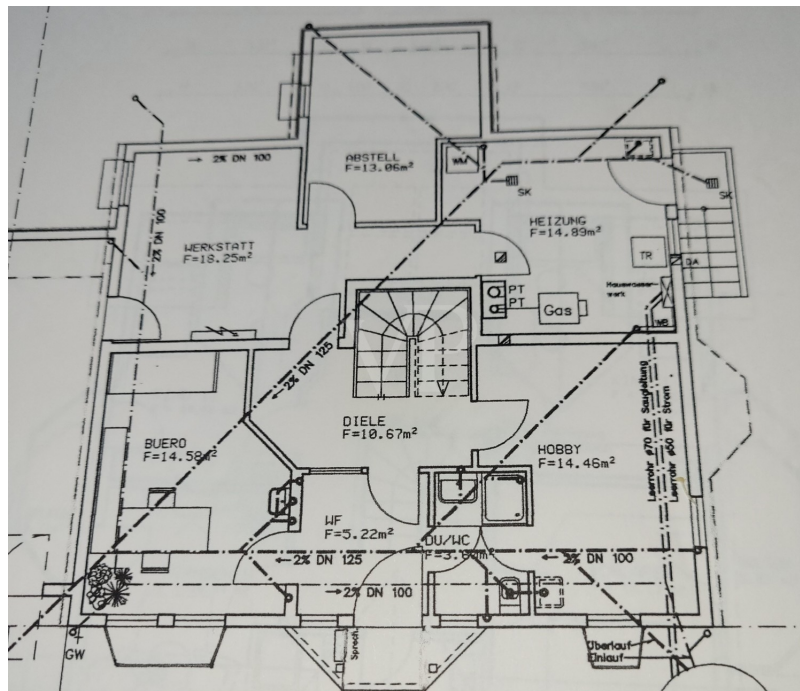
Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaidorf / Unterrot

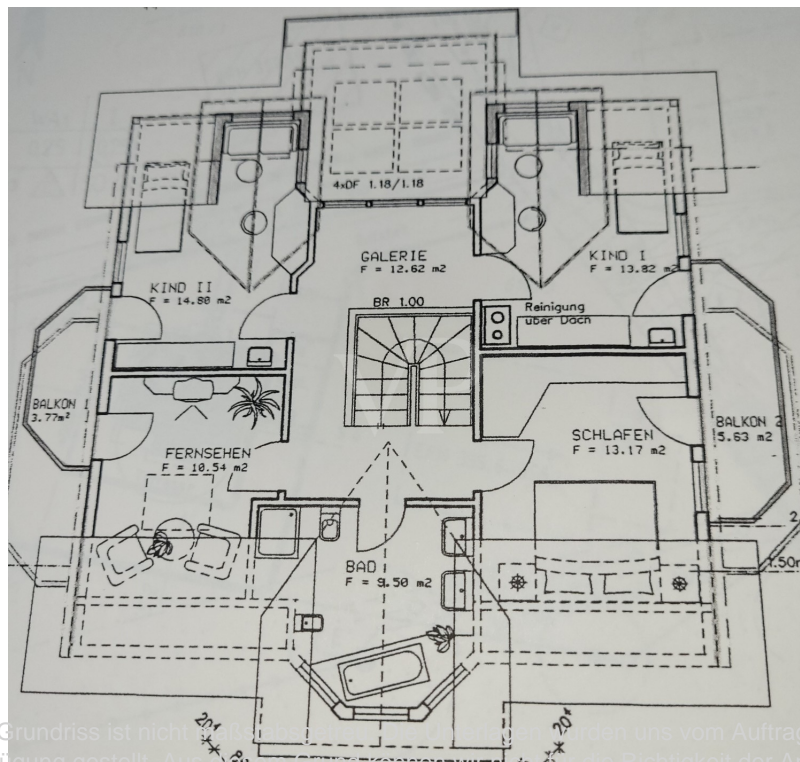
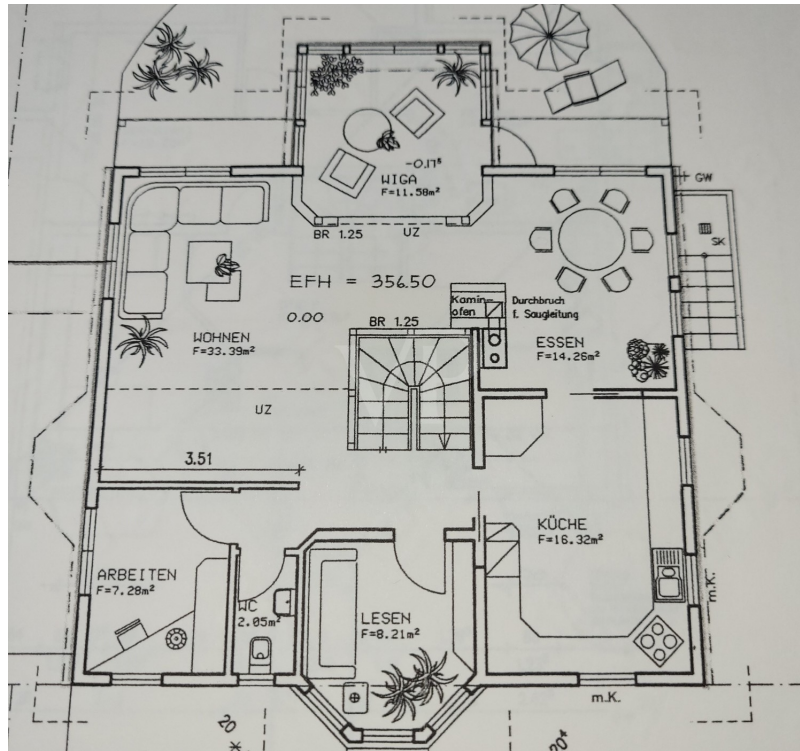
## Die Immobilie



Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaidorf / Unterrot

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht verbindlich. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben und garantieren.

Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaidorf / Unterrot

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage auf einem rund 1.257 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnfläche erstreckt sich auf ca. 230 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 bzw. 5 Schlafzimmer. Souterrain: Die Immobilie bietet Ihnen im Souterrain zwei Büroräumen, welche u.a. auch gewerblich genutzt werden können und Ihnen hier die Vielseitigkeit im Nutzen erbringen. Ein separates Gästebad mit Dusche und WC komplettiert diesen Bereich. Ein Werkstattbereich mit Starkstromanschluss und Kaminofen für eine wohlige Wärme und sorgt somit auch an kälteren Tagen für ein gemütliches Arbeiten vor Ort. Ein sog. Kaltkeller, ein Abstellraum sowie eine Waschküche bzw. Heizraum vollenden diese Etage der Immobilie. Der separate Kellerausgang erleichtert zudem den Zugang zum Garten und Außenbereich. Obergeschoss: Ein lichtdurchfluteter Wintergarten lädt zum Verweilen ein und sorgt für eine angenehme Atmosphäre im gesamten Haus. Die geräumige Küche mit Vorratskammer bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verstauen von Lebensmitteln. Eine weitere Möglichkeit zur freien Entfaltung ist das Arbeits- oder Gästezimmer, welches flexibel genutzt werden kann. Der offene Grundriss des Wohnzimmers zum Wintergarten und Essbereich schafft einen einladenden Wohnraum, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Zudem verfügen Sie auf dieser Ebene über ein kleines Gäste WC mit Waschtisch. Die ca. 80 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet Ihnen eine tolle Möglichkeit an Sommertagen die Sonne zu genießen und den Blick ins Grüne zu schweifen lassen. Die unverbaubare Lage nahe dem Waldrand sorgt hier für eine entspannte und ruhige Atmosphäre. Dachgeschoss: Angekommen im Dachgeschoss der Immobilie finden Sie hier insgesamt vier potenzielle Schlafzimmer. Jedes einzelne Zimmer verfügt über einen Zugang zu den Balkonen zur je Ost- und Westseite. Das Badezimmer punktet auf dieser Ebene mit einer praktischen Ausstattung, bestehend aus einer großen Badewanne, einer Dusche und einem Doppelwaschtisch. Der Spitzboden bietet hier zudem weitere Stellfläche für z.B. Dekorationsuntensilien oder Koffer. Allgemein: Die Immobilie wurde energieeffizient und ökologisch erbaut und fortlaufend modernisiert. Weitere Highlights sind eine Solarthermie & ein sog. "Balkonkraftwerk" welche die Energieeffizienz des Hauses unterstützen. Die Wasserversorgung erfolgt teilweise über eine Zisterne, welche insgesamt 10,5 m<sup>3</sup> umfasst und die Nachhaltigkeit des Hauses unterstreicht. Die Versorgung der Waschküche mit Spülbecken, zwei Waschmaschinen, drei Toiletten und einen Wasserhahn am Küchenspülbecken ist hiermit gewährleistet. Eine großzügige Doppelgarage (6x7m) bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge, einen Anhänger, Fahrräder und beispielsweise das Kaminholz zur trockenen Aufbewahrung. Im Garten besteht ein Gemüsegarten mit vielen Obststräuchern, Obstbäumen und Gemüsebeet. Ein Paradies für Hobbygärtner und

Menschen mit grünen Daumen. Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien als auch für Gewerbetreibende, die viel Platz zum Wohnen und entsprechende Büro- oder Arbeitsräume benötigen. Entdecken Sie diese attraktive Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaildorf / Unterrot

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Gesamte Wohnfläche ca. 230 m<sup>2</sup>
- Gesamte Grundstücksfläche 1.257 m<sup>2</sup>
- Energieeffizient und ökologisch erbaut
- Laufend modernisiert
- Großzügiger Wohnbereich mit Wintergarten
- Unverbaubare / alleinige Wohnlage
- Wasserversorgung z.T. über Regenwasser (Zisterne)
- Zwei Balkone je Ost- / Westausrichtung
- Kaminofen im Wohn- Essbereich und Werkstatt (Keller)
- Küche mit Vorratskammer
- Zum Teil Baumwollwärmedämmung
- Solarthermie & PV-Balkonkraftwerk
- Abgeschirmte Stromkabel und sternförmige Verlegung
- Separate Büroräume im EG bzw. Souterrain möglich
- Große Doppelgarage
- Großzügige Gartenfläche
- Separater Kellerabgang

Innenaufnahmen der Immobilie stellen wir gerne nach persönlicher Rücksprache mit Ihnen zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie, bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaildorf / Unterrot

## Alles zum Standort

Als drittgrößte Stadt des Landkreises Schwäbisch Halls weist Gaildorf eine Einwohnerzahl von ca. 12.000 und eine Fläche von ca. 62 km<sup>2</sup> auf. In angrenzender Lage befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Im Zentrum von Gaildorf eine Grund- und Hauptschule, eine Realschule, ein Gymnasium, mehrere Kindergärten, Ärzte, zwei Apotheke und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Banken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Zahlreiche Vereine und Organisationen sorgen rund um das Jahr für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung und veranstalten Events, wie beispielsweise den traditionellen Pferdemarkt, Motocross und Bluesfest. Das bekannte frisch renovierte Freibad wurde dieses Jahr neu eröffnet. Der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald sowie die Limpurger Berge bieten Naturliebhabern zahlreiche Wander- sowie Radfahrwege.

Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaidorf / Unterrot

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 9.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.



Objektnummer: 24256195 - 74405 Gaildorf / Unterrot

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Schwäbisch 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)