Zweiflingen

# Stilvolles Architektenhaus in naturnaher Lage mit toller Aussicht und idyllischem Grundstück!

***Objektnummer: 24256182***

**KAUFPREIS:** 599.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 222 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.207 m²

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**


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

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24256182 |
| Wohnfläche | ca. 222 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 6 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1992 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 599.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 50 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL |
| Energieausweis gültig bis | 03.07.2029 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 169.24 kWh/m²a |

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

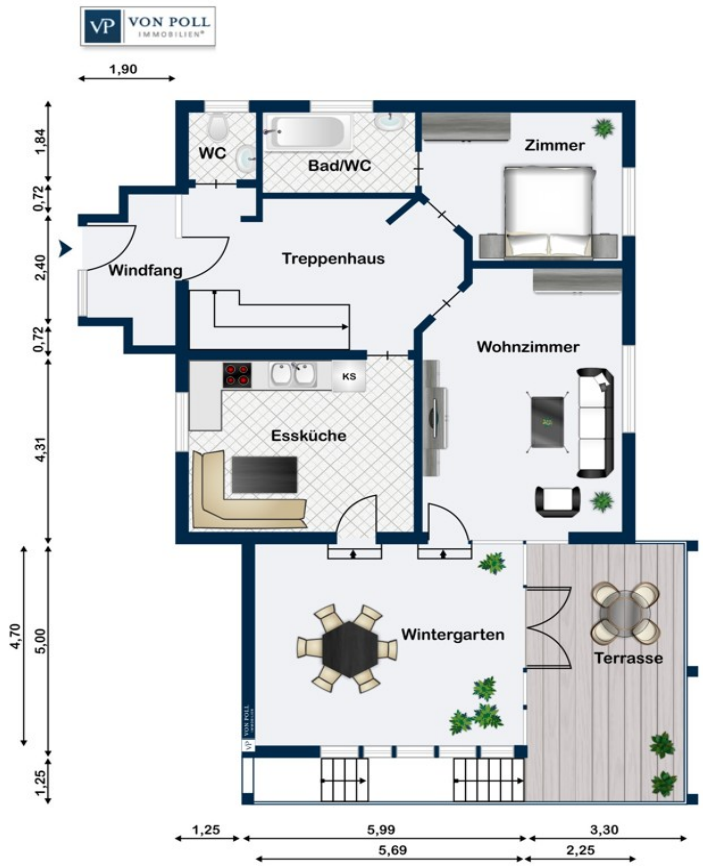
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

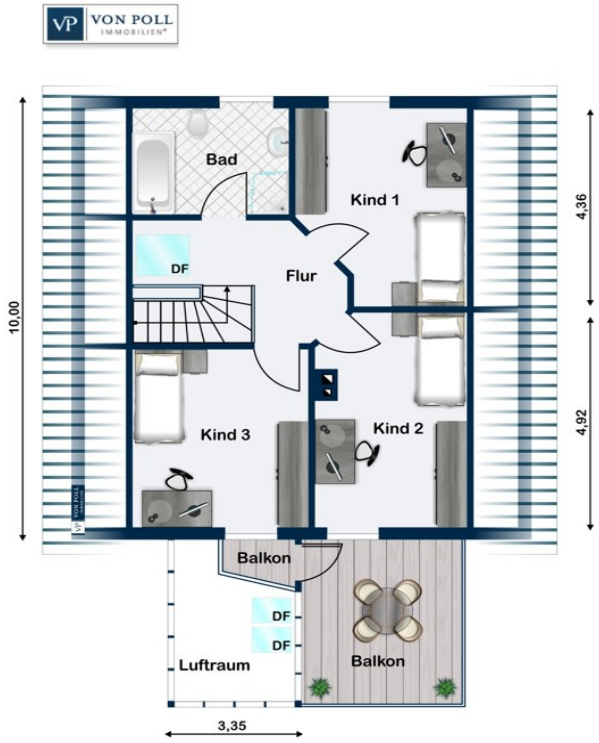
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

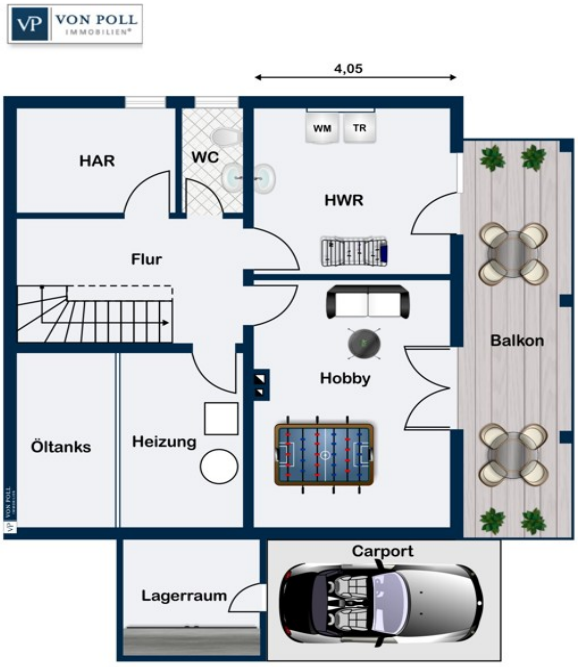
# Grundrisse




Erdgeschoss




Dachgeschoss




Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Ein erster Eindruck

Modernisiertes Architektenanwesen mit gehobener Ausstattung und großzügigem Platzangebot Diese hochwertige Immobilie bietet Ihnen auf ca. 222 m² Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 1207 m² ein ideales Zuhause für Ihre Familie. Das im Jahr 1992 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einem modernisierten Zustand und bietet Ihnen einen gehobenen Wohnkomfort. Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume bieten. Zudem stehen Ihnen zwei Badezimmer zur Verfügung, die optimalen Komfort für Ihre Familie garantieren. Genießen Sie die warmen Tage des Jahres auf einem der zwei Balkone oder der großzügigen Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Ein besonderes Highlight ist der Wintergartenanbau aus dem Jahr 1997, der Ihnen ganzjährig einen zusätzlichen Wohnbereich bietet. Ihr Fahrzeug findet Platz in der Doppelgarage mit großzügigem Dachboden. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Wellnessbereich im Untergeschoss mit Sauna und Dusche, der Ihnen optimale Entspannung bietet. Eine Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigener Küchenzeile und Zugang zur Terrasse bietet Ihnen zudem flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein Schwedenofen sorgt für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre in Ihrem neuen Zuhause. Der Blick in die Natur und die ruhige Lage vervollständigen das Wohlfühlambiente dieser Immobilie. Die großzügige Grundstücksfläche lässt vor allem das Herz von Naturliebhabern höher schlagen, das Grillkota, der Gartenteich und die vielfältigen Möglichkeiten werden Sie begeistern. Für die Bewässerung der Gartenfläche steht Ihnen eine Zisterne zur Verfügung, welche Kosten spart und immergrünen Rasen verspricht. Ein weiteres zu erwähnendes Highlight ist der befahrbare Seitenstreifen hin zum Garten, welcher ebenfalls als Stellplatz für ein Wohnmobil oder Anhänger dienen kann. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und rundet das Gesamtbild ab. Diese hochwertige Immobilie bietet Ihnen einen Raum für Ihren individuellen Wohntraum. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns darauf, Sie begrüßen zu dürfen und Ihnen die Möglichkeiten dieser Immobilie zu zeigen.

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 222m² Wohnfläche
- Ca. 1207m² Grundstücksfläche
- Zisterne mit 3.000 Litern Fassungsvermögen und Pumpwerk
- Sechs Zimmer verteilt auf drei Ebenen
- Zwei Badezimmer
- Zwei Balkone und eine große Terrasse
- Wintergartenanbau in 1997
- Doppelgarage
- Wellnessbereich im Untergeschoss mit Sauna und Dusche
- Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigener Küchenzeile und Zugang Terrasse
- Schwedenofen
- Schöner Ausblick in die Natur
- Laufend Instand gehalten
- Hochwertige Einbauküche

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses hochwertigen Architektenhauses mit gehobener Ausstattung und viel Platz für die Gestaltung Ihres Wohntraums. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Möglichkeit bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Zweiflingen hat sich den Charme der ländlichen Idylle bis in unsere Tage bewahrt. Die kleinen, gewachsenen Dorfstrukturen, eine Landschaft, die zum Wandern, Radfahren und Erholen einlädt. Ausgedehnte Spaziergänge führen über grüne Streuobstwiesen, vorbei an unzähligen Apfelbäumen, die im Herbst ihre herrlich süßen Früchte tragen, und vorbei an ertragreichen Feldern. Ausgeschilderte Lauf-und Spazierwege sowie Wanderstrecken führen den Besuch zu manch verstecktem Plätzchen. Auch die Waldwege stehen Spaziergängern offen. Der frische Waldduft mischt sich mit dem Gefühl der Zufriedenheit. Vor allem die zentrale Lage und gute Anbindung zu den Städten: Öhringen, Waldenburg, Künzelsau, Schwäbisch Hall oder auch Heilbronn, stellt eine zu erwähnenswerte Besonderheit dar. Der Autobahnanschluss 6 kann nach nur kurzer Fahrtzeit erreicht werden, somit sind auch Fernreisende hier gut angebunden. Im Ort selbst genießen Sie die Ruhe und Erholung, fernab vom Lärm der Stadt .

**Objektnummer: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2029. Endenergiebedarf beträgt 169.24 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24256182 - 74639 Zweiflingen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19  Schwäbisch Hall
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com