

# Exposé

**Einfamilienhaus in Schwäbisch Hall OT Gottwollshausen**  
**Einfamilienhaus, Feldrandlage, Familien & Gartenfreunde**  
**- Von Privat - direkt vom Eigentümer - VB**



Objekt-Nr. **OM-318843**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **596.000 €**

Ansprechpartner:  
Chris Dickreiter

74523 Schwäbisch Hall OT Gottwollshausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	773,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Carports	1
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von Privat – direkt vom Eigentümer

Dieses im Jahr 1990 massiv erbaute Architekten-Einfamilienhaus in begehrter Feldrandlage in Gottwollshausen bietet eine einzigartige Kombination aus idyllischer Lage, stilvoller Architektur und einem großzügigen Garten. Es ist der ideale Rückzugsort für Familien und Naturliebhaber, die viel Raum und Individualität in einem stilvollen Zuhause suchen.

**Großzügiger Wohnraum und flexible Gestaltungsmöglichkeiten:** Mit insgesamt 10 Zimmern und einer großzügigen Wohnfläche von über 153 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz für individuelle Wohnideen und Flexibilität in der Raumgestaltung. Dank der Bruttogrundfläche von 385,38 m<sup>2</sup>, inklusive des weitläufigen Kellers, lässt sich jeder Raum optimal nutzen. Ein großes Treppenhaus mit einer hochwertigen Echtholztreppe verbindet die Etagen in Staffelbauweise auf elegante Weise und schafft eine helle, offene Atmosphäre im gesamten Haus. Das Wohnzimmer im Obergeschoss lädt zum gemeinsamen verweilen ein und bietet die Möglichkeit, gemütliche Abende vor dem Ofen zu verbringen.

**Vielseitiger Keller für Hobby und Lagerung:** Der großzügige Keller umfasst neben 2 großen Räumen, eine beheizte Holzwerkstatt, einen Waschkeller mit Technikraum, einen praktischen Vorratsraum sowie einen Naturkeller mit Ziegelboden – ideal für die fachgerechte Lagerung der Gartenernte.

**Außenbereich – ein Paradies für Gartenliebhaber:** Das sonnenverwöhnte Grundstück mit einer Gesamtfläche von 773 m<sup>2</sup> bietet rund um das Haus 3 Terrassen, die strategisch auf der Ost-, Süd- und Nordseite angelegt sind plus einen überdachten Balkon mit Südausrichtung. Der liebevoll gestaltete Garten begeistert mit Obstbäumen, Beerensträuchern und einer Vielzahl an Pflanzen – perfekt für Familien, die einen grünen Rückzugsort schätzen. Die Umgebung des Hauses ist von zahlreichen Bäumen geprägt, die nicht nur Schatten spenden, sondern auch Lebensraum für viele Vogelarten bieten.

**Carport und Stellplätze:** Der geräumige Carport vor dem Haus bietet genügend Platz für Wohnmobil oder Wohnwagen. Darüber hinaus gibt es eine überdachte Terrasse sowie reichlich Stellfläche für weitere Fahrzeuge, sowohl auf dem Grundstück als auch vor dem Haus.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Gutachterausschuss Schwäbisch Hall hat in einem ausführlichen Gutachten die Immobilie mit Grundstück auf einen Verkehrswert von rund 600t€ bewertet.

Das Haus wird unter, für die Nachbarschaft und die Immobilie passenden Interessenten, verkauft (Verhandlungsbasis nach Besichtigung und persönlichem Gespräch).

Besichtigungen vor Ort und Bezug nach Absprache

**Haftungsausschluss:** Sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, für genannten Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die maßgeblichen Unterlagen sind die Baugenehmigung und die Pläne des Architekten. Bei ernsthaften Interessenten werden die Unterlagen vor Verkauf offengelegt.

## Lage

**Idyllische Lage und perfekte Anbindung:** Direkt hinter dem Haus führt ein Weg in die Felder und Wiesen, die zu entspannten Spaziergängen oder Radtouren einladen. Zudem erreichen Sie die Innenstadt von Schwäbisch Hall bequem über die Gottwollshäuser Steige in wenigen Gehminuten. Hier finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und

Freizeitangeboten – perfekt für Familien, die Ruhe und Naturnähe mit den Annehmlichkeiten einer Stadt verbinden möchten.

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus bietet viel Raum zur individuellen Entfaltung und liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Schwäbisch Hall.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Einfahrt, Hochbeet und Carport

# Exposé - Galerie



Balkon



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer und Terrasse

# Exposé - Galerie



BAD EG



BAD OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



DG, Galerie und Treppenhaus



Zimmer EG

# Exposé - Galerie

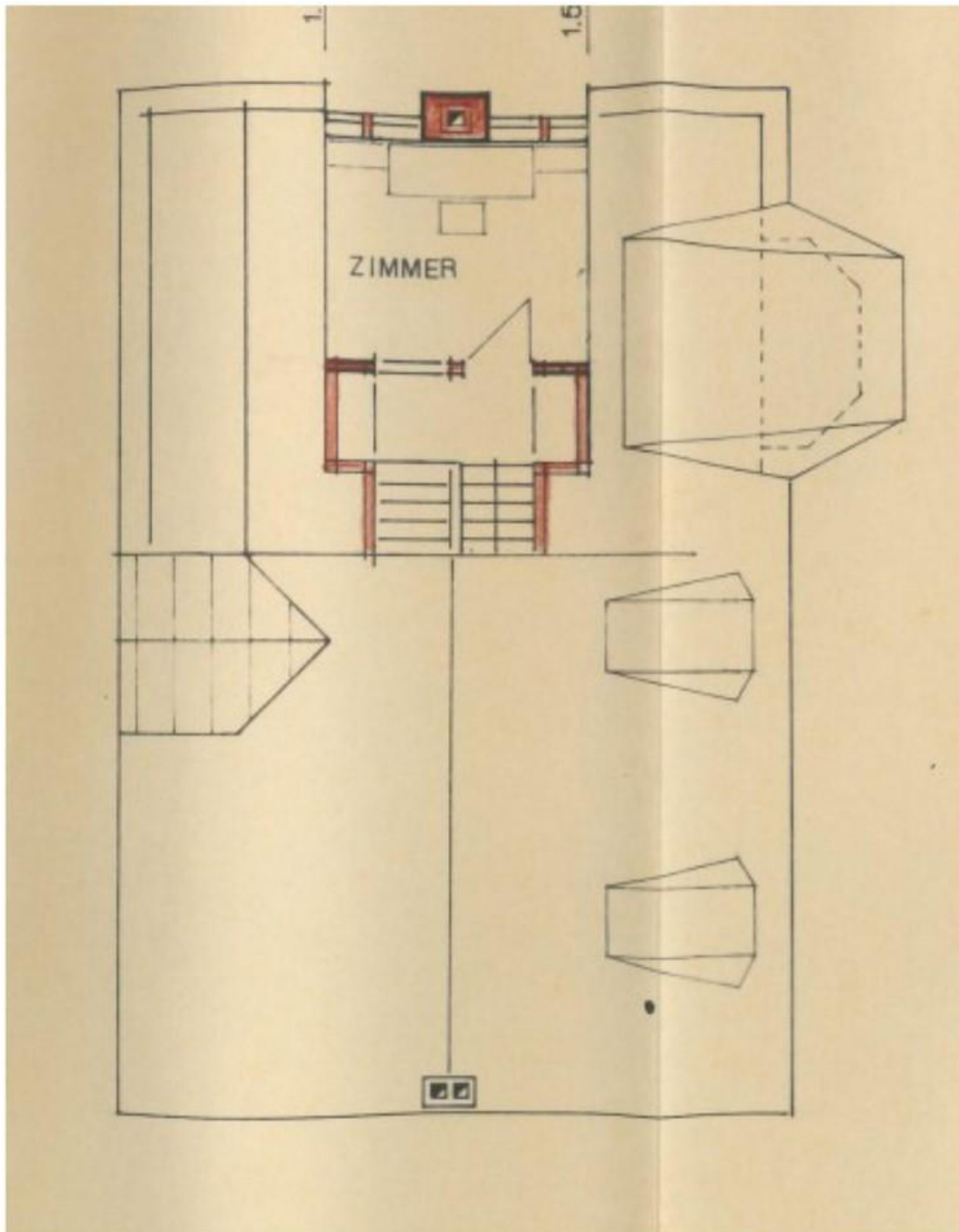


Zimmer OG

Baujahr 1989 – Bezug 1990  
Massivbauweise – Architekturbüro Kuhn  
Grundstück: 773m<sup>2</sup>  
Netto Wohnfläche 154,18m<sup>2</sup>  
Bruttogrundfläche Haus: 385,38m<sup>3</sup>  
10 Zimmer plus 6 Kellerräume  
Esszimmer und Küche jeweils mit Zugang zur Terrasse und Garten  
Schlafzimmer mit Zugang zu Terrasse oder Balkon  
Keller von außen und innen begehbar.  
Gaszentralheizung mit Pufferspeicher  
Elektroinstallation: Bauzeitlich, Standardstufe 3  
Carport: 3,15m Einfahrtshöhe  
Staffelgeschoss Bauweise, Außenwände & Keller Massiv 30cm  
Echtholzparket und Fliesen  
2x Tageslichtbäder, eins mit Badewanne, das zweite mit begehbarer und altersgerechter  
Dusche  
Teilunterkellert.  
Große Zisterne – alle WC Spülungen und wahlweise Waschmaschinenanschluss – Ökologisch  
über Regenwasser  
Parkplatzmöglichkeiten:  
- 2-3 PKW Stellplätze auf dem Grundstück  
- 1x in dem Carport (>3,15m Einfahrtshöhe)  
- Mehrere Stellplätze auf den Parkbuchten in der Haldenstraße  
Sonstiges:  
2 Kamine, Anschluss Kaminöfen auf beiden Hausseiten möglich  
1 Naturkeller mit Ziegelboden  
Küche mit belüfteter Speisekammer

Details

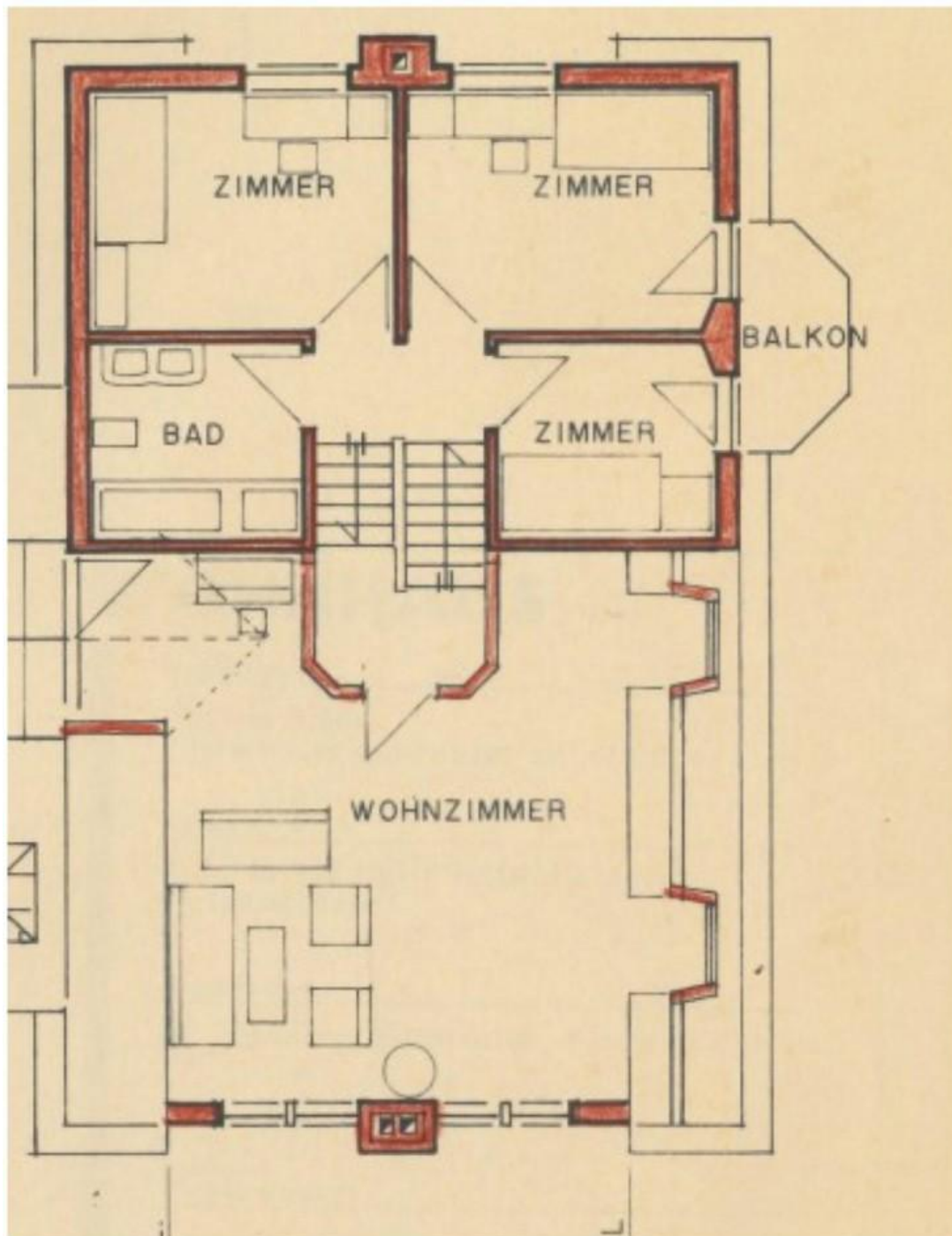
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

---

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

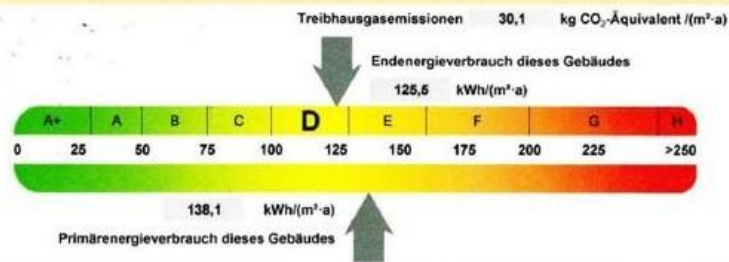
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005124561

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

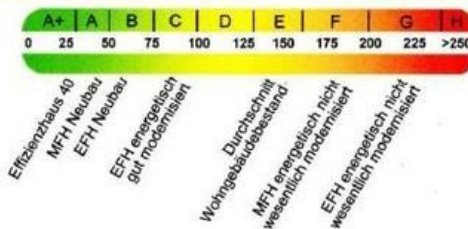
125,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas E	1,10	65147	11304	53843	1,11

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

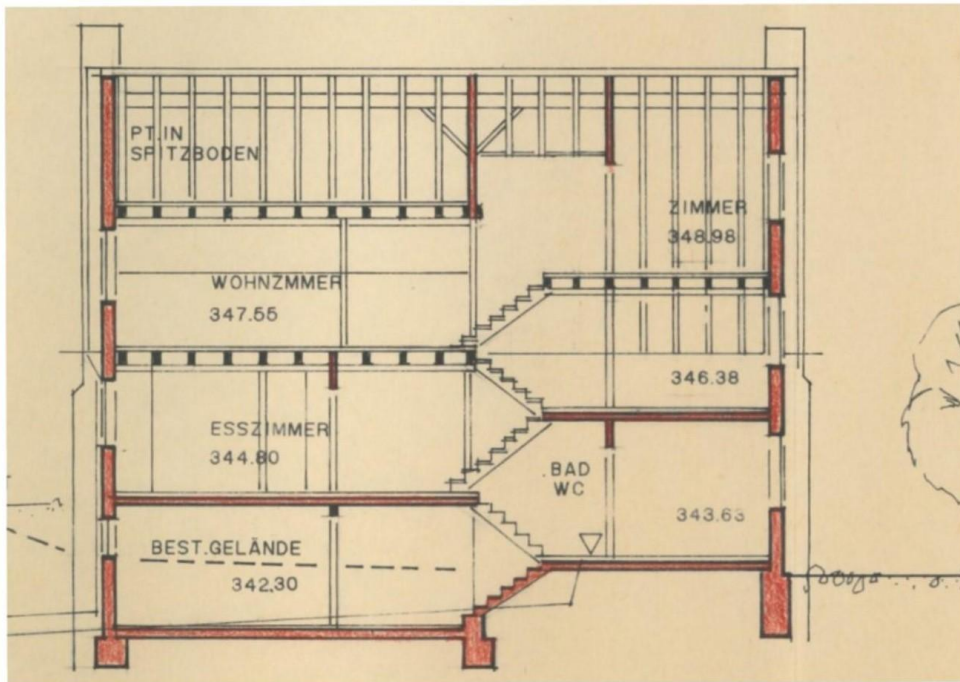
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

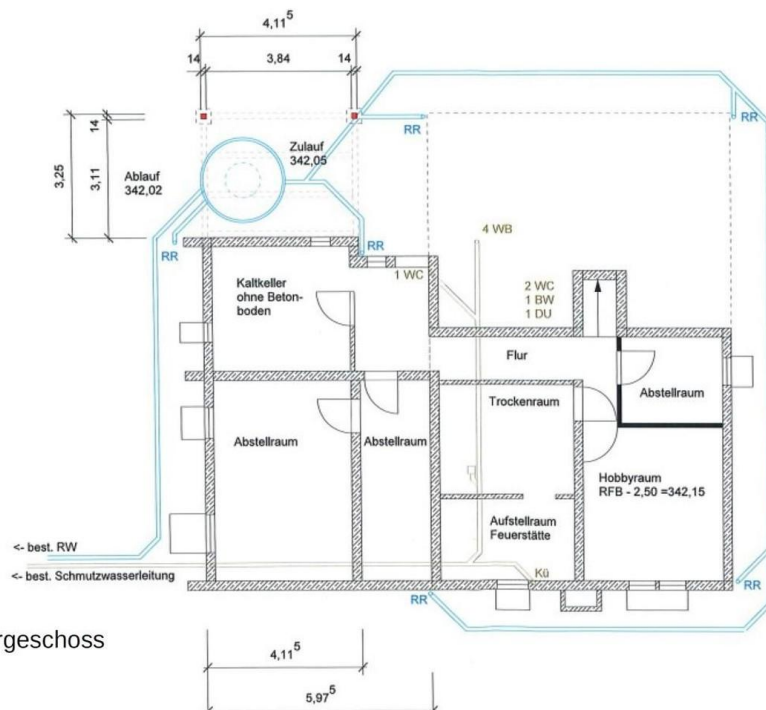
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse



Längsschnitt

## Grundrisse



Untergeschoss