

Wallhausen

Ihr Wohnerlebnis im Grünen - Großes Bauernhaus mit Scheunenanbau und Hallengebäude bei Wallhausen

Property ID: 23256169



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 2.171 m²

Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

At a glance

Property ID	23256169
Living Space	ca. 125 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1930
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2001
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 618 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electro	Final Energy Demand	239.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

The property



Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

The property



Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

The property



Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

The property



Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

The property



Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

The property



Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

The property



Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

The property



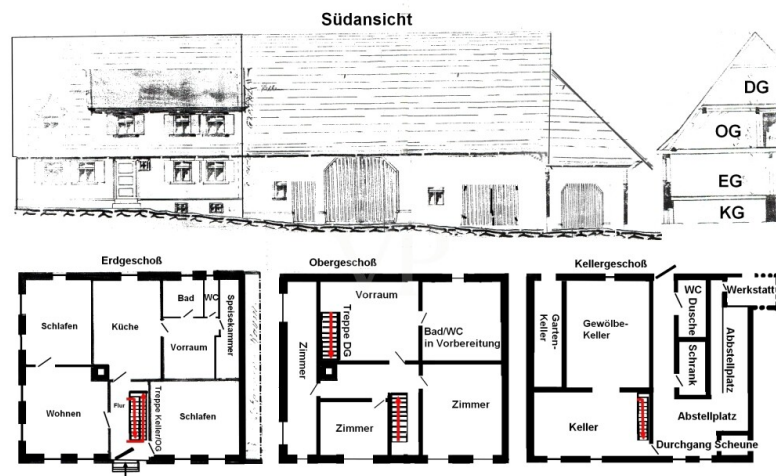
Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

The property



Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Landhaus mit Nebengebäude Halle auf einem ca. 2.171 m² großen Grundstück.

Das Haus wurde im Jahr 1930 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Eine Modernisierung fand im Jahr 2000 statt, bei der unter anderem auch die Elektrik und die Wasserleitungen erneuert wurden.

Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 125 m² und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Insgesamt verfügt das Haus über 5,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer. Eine geräumige Terrassenfläche lädt zum Entspannen und Genießen ein. Zusätzlich zur Wohnfläche gibt es noch eine Nutzfläche von ca. 618 m², bestehend aus einer Scheune, einer Halle und weiteren Nebengebäuden.

Hier besteht weiter großes Ausbaupotenzial.

Besonders hervorzuheben ist der charmante Kaminofen, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und bietet genügend Platz zum Kochen und Zubereiten von Speisen.

Die ausbaufähige Bühne bietet hier weiteres Potenzial zur Verwirklichung Ihres Wohntraumes.

Wasserzu- und Ableitungen wurden bereits in das Dachgeschoss verlegt.

Das ehemalige Bauernhaus besticht zudem durch seinen großzügigen Garten, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Das Nebengebäude ist renovierungsbedürftig, bietet aber vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltung und Nutzung. Des Weiteren gehört eine Doppelgarage zum Anwesen. In der Nähe dessen befindet sich ein kleiner Brunnen, welcher mit ein wenig Aufwand wieder in Betrieb genommen werden kann.

Die auf dem Grundstück befindliche große Halle, bietet hier die Option der Kleintierhaltung.

Dementsprechende Ausstattung ist bereits vorhanden.

Pferde Paddock ist grundsätzlich möglich (untere Halle). Ein ansässiger Reitverein ist ca. 3km entfernt.

Aktuell ist keine weitere Wiese zur Pferdehaltung verfügbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Anwesen und den vielfältigen

Möglichkeiten.

Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort und lassen Sie sich von diesem gepflegten Bauernhaus inmitten einer idyllischen Umgebung begeistern.

Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

Details of amenities

Zusammengefasst alle Details dieser gepflegten Immobilie im Überblick:

- Grundstücksfläche ca. 2.171 m²
- Wohnfläche ca. 125 m²
- Nutzfläche ca. 618 m² (Scheune, Halle, Nebengebäude)
- Kleingewerbe möglich
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Kaminofen
- Einbauküche
- Großzügige Gartenfläche
- Nebengebäude ausbaubar
- Gut erhaltenes Hallengebäude
- Großzügige Nutzfläche der Scheune
- Doppelgarage
- Verfügbar nach Absprache

Modernisierungen in der Übersicht:

- 2023 Glasfaseranschluss
- 2001 Teilweise Wasserleitungen
- 2000 Elektrik
- 1993 Kunststofffenster
- 1993 Fassade

Überzeugen Sie sich von diesem tollen Anwesen und den vielen Möglichkeiten bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

All about the location

Die Gemeinde Wallhausen mit Ihren Teilorten beherbergt ca. 3600 Einwohner und bietet Ihnen alle Dinge des täglichen Bedarfs.

Das Anwesen selbst liegt in einem ruhigen Teilort der Gemeinde Wallhausen.

Dinge des täglichen Bedarfs wie zum Beispiel:

Grundschule, Kindergärten, Ärzte und natürlich Einkaufsmöglichkeiten, sowie Bäcker oder Metzger etc. finden Sie in den größeren Ortschaften Rot am See oder in der Gemeinde Wallhausen selbst.

Rot am See liegt in unmittelbarer Reichweite zu den nächstgrößeren Städten Crailsheim, Rothenburg o.d.T., Feuchtwangen oder Dinkelsbühl. Das Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim erreichen Sie nach kurzer Fahrtzeit und haben somit direkten Anschluss an den Fernverkehr.

Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.9.2028.
Endenergiebedarf beträgt 239.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com