

Wallhausen

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

VP azonosító: 23256169



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 2.171 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Áttekintés

VP azonosító	23256169
Hasznos lakótér	ca. 125 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1930
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	3 x Garázs

Vételár	349.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2001
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 618 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	Elektro
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.09.2028
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	239.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



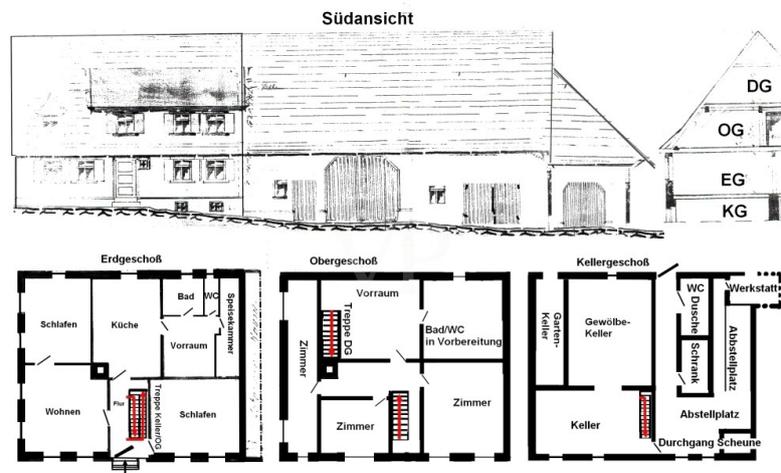
VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az also benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Landhaus mit Nebengebäude Halle auf einem ca. 2.171 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

**VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Részletes felszereltség

Zusammengefasst alle Details dieser gepflegten Immobilie im Überblick:

- Grundstücksfläche ca. 2.171 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 618 m<sup>2</sup> (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.

**VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.9.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 239.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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