

Wallhausen

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

Objektnummer: 23256169



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 2.171 m²

Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

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

Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	23256169
Wohnfläche	ca. 125 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1930
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haus	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 618 m ²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	121.67 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie



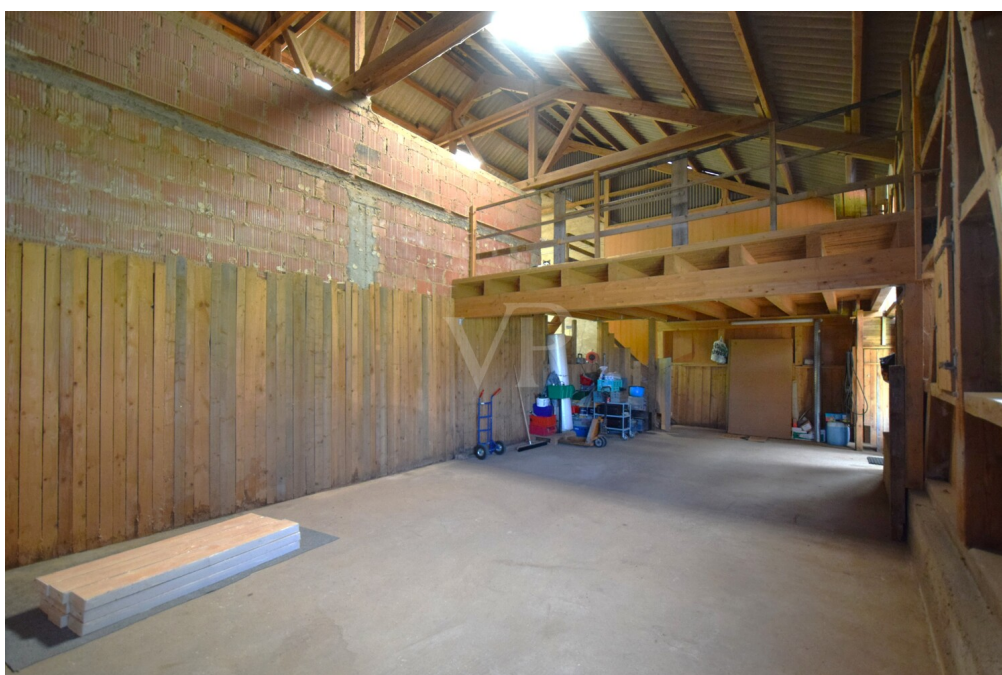
Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie



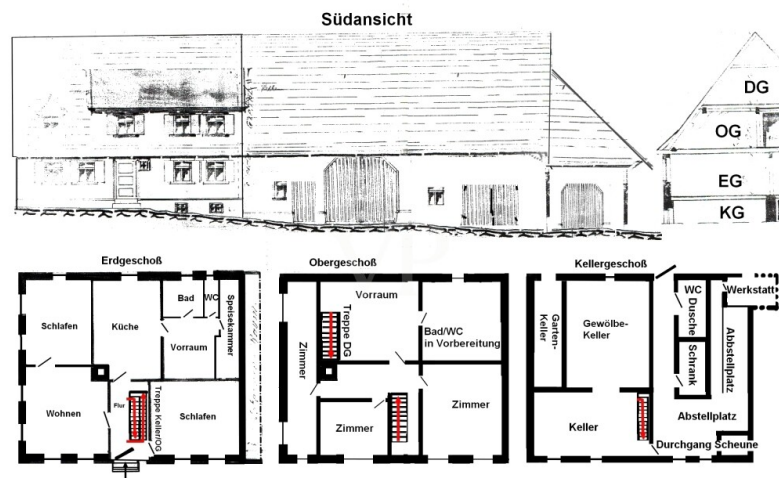
Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Grundrisse



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: 23256169 - 74599 Wallhausen

Ein erster Eindruck

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

Das Haus wurde im Jahr 1930 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Eine umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2000, in deren Zuge unter anderem die Elektrik sowie die Wasserleitungen erneuert wurden.

Die Wohnfläche beträgt ca. 125 m² und bietet ausreichend Raum für die ganze Familie.

Insgesamt stehen 5,5 Zimmer zur Verfügung, darunter 4 Schlafzimmer.

Die vorhandene Einbauküche verbleibt im Haus und überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung sowie gute Voraussetzungen für komfortables Kochen.

Die ausbaufähige Bühne eröffnet zusätzliches Potenzial zur Verwirklichung individueller Wohnideen.

Wasserzu- und -ableitungen wurden bereits in das Dachgeschoss verlegt.

Ergänzend zur Wohnfläche steht eine Nutzfläche von ca. 618 m² zur Verfügung, bestehend aus einer Scheune, einer Halle sowie weiteren Nebengebäuden.

Auch hier eröffnen sich zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Nebengebäude ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch vielfältige Optionen zur individuellen Gestaltung.

Des Weiteren gehört eine Doppelgarage zum Anwesen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem ein kleiner Brunnen.

Die freistehende Halle zeichnet sich durch ihre variabel nutzbare und anpassungsfähige Struktur aus.

Diese wurde ursprünglich zur Unterbringung von Pferden errichtet; aktuell steht jedoch keine Wiese für die Pferdehaltung zur Verfügung.

Alternativ eignen sich die Flächen hervorragend zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen, Geräten sowie Materialien unterschiedlichster Art.

Auch eine Nutzung zur Kleintierhaltung lässt sich problemlos realisieren.

Zudem bietet das Gebäude beste Voraussetzungen für die Nutzung als Werkstatt, insbesondere durch die vorhandene Deckenhöhe, die den Einbau von Hebebühnen ermöglicht.

Ebenso sind die Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Holz und weiteren Materialien bestens geeignet.

Die hohe Flexibilität macht die Halle zu einer attraktiven Lösung für verschiedenste Nutzungskonzepte.

Angrenzend besteht die Möglichkeit, den Bereich des ehemaligen Pferdeutensilienverkaufs beispielsweise als Festscheune oder Sommerküche umzunutzen.

Auch alternative Konzepte sind realisierbar, sodass sich die Räumlichkeiten bei Bedarf optimal an persönliche Anforderungen anpassen lassen.

Bei größeren Bauvorhaben oder geplanten Nutzungsänderungen empfehlen wir, vorab eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Anwesen und seinem breiten Nutzungsspektrum.

Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort und lassen Sie sich von diesem gepflegten Landhaus in idyllischer Umgebung begeistern.

Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wallhausen mit ihren Teilorten beherbergt rund 3600 Einwohner und besticht durch eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und funktionierender Infrastruktur.

Das Anwesen befindet sich in einem ruhigen Teilort der Gemeinde und bietet damit ein naturnahes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Sanfte Landschaften, Felder und weitläufige Grünflächen prägen die Umgebung und sorgen für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Grundschulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker oder Metzger finden Sie entweder in Wallhausen selbst oder in der nahegelegenen Ortschaft Rot am See.

Damit sind kurze Wege für Schule, Einkäufe oder medizinische Versorgung jederzeit gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend.

Rot am See und Wallhausen liegen in unmittelbarer Reichweite zu den nächstgrößeren Städten Crailsheim, Rothenburg ob der Tauber, Feuchtwangen oder Dinkelsbühl.

Das nahe Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim ermöglicht zudem einen direkten Anschluss an den Fernverkehr und garantiert schnelle Erreichbarkeit überregionale Ziele.

Das Wohnumfeld überzeugt durch gepflegte Nachbarschaften und naturnahe Umgebung. Hier verbinden sich ländliche Idylle, hohe Lebensqualität und praktische Erreichbarkeit, ideal für Familien, Berufspendler und alle, die ein entspanntes Wohnen in schöner Umgebung suchen.

Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Weitere Informationen

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: 23256169 - 74599 Wallhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com