Wallhausen

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

Objektnummer: 23256169

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125 m^2 • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 2.171 m^2

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 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1930
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 618 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	18.09.2028
Befeuerung	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	239.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
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

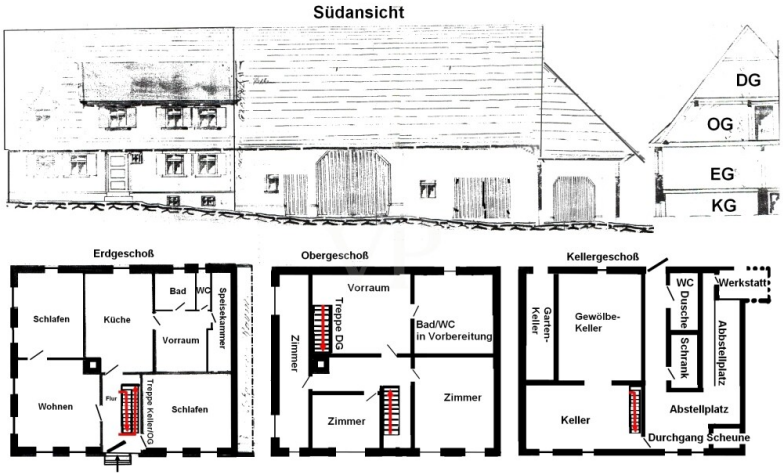
Die Immobilie

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 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.

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 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.

Objektnummer: 23256169 - 74599 Wallhausen

Weitere Informationen

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 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