

Stimpfach / Weipertshofen

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und zusätzlichem Bebauungspotenzial

Objektnummer: 26256295



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 859 m²

Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

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

Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26256295
Wohnfläche	ca. 90 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	120.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1967

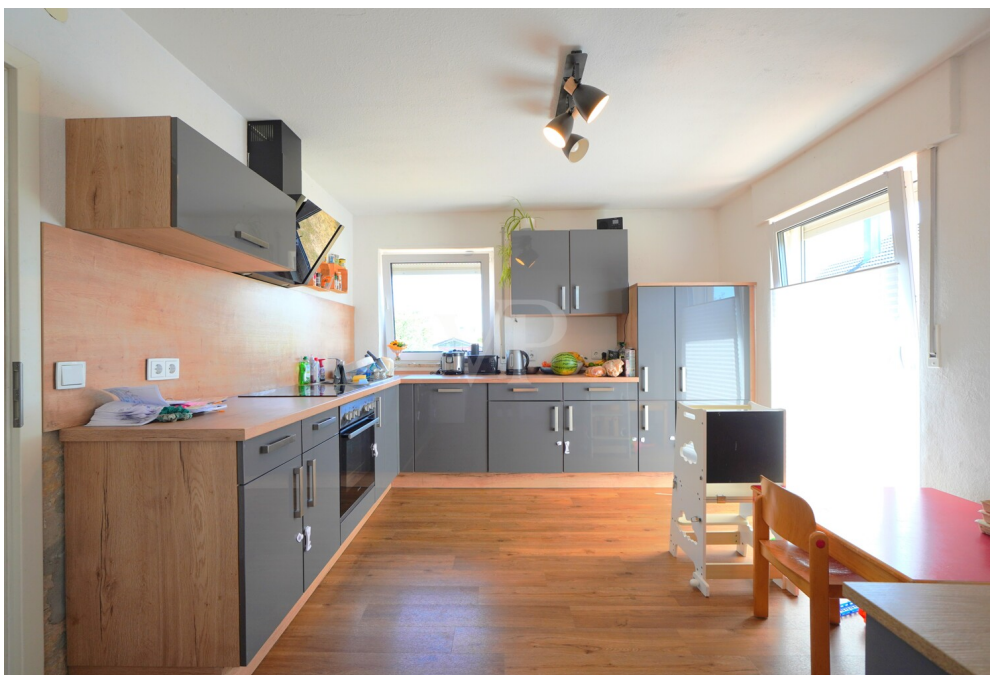
Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Die Immobilie



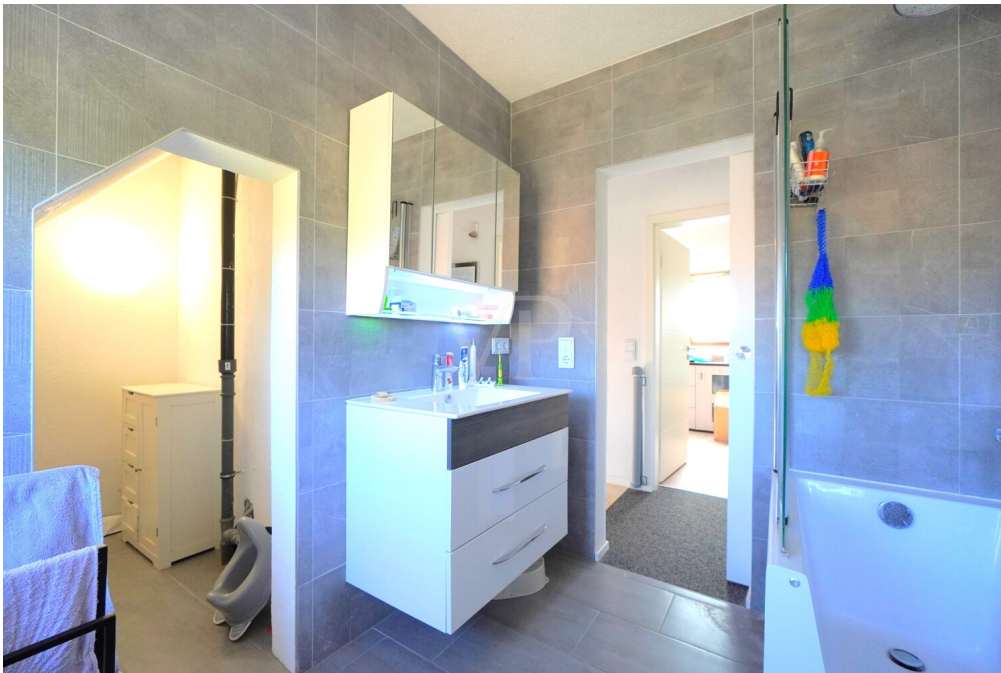
Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Die Immobilie



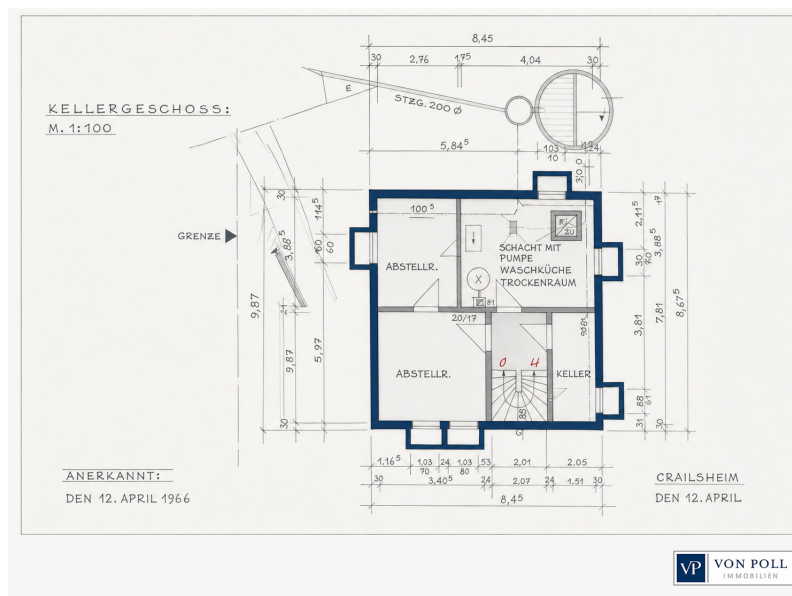
Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Die Immobilie

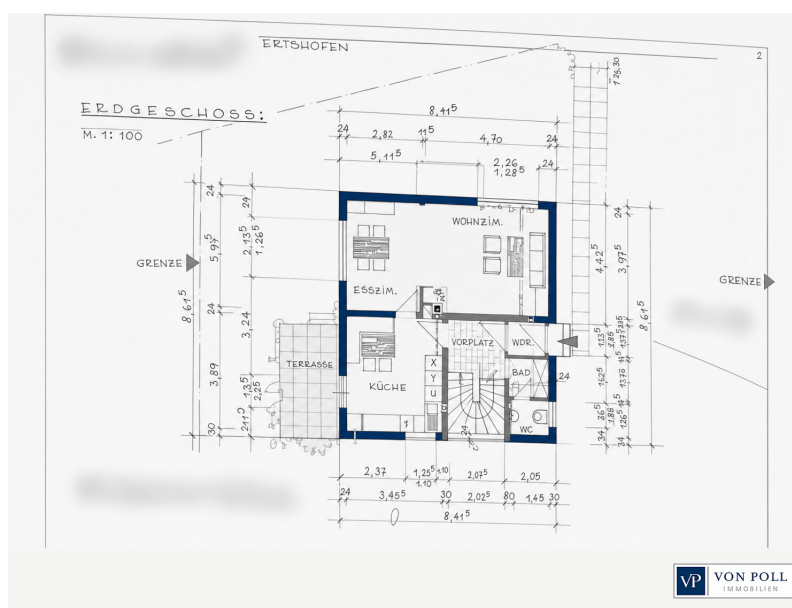


Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

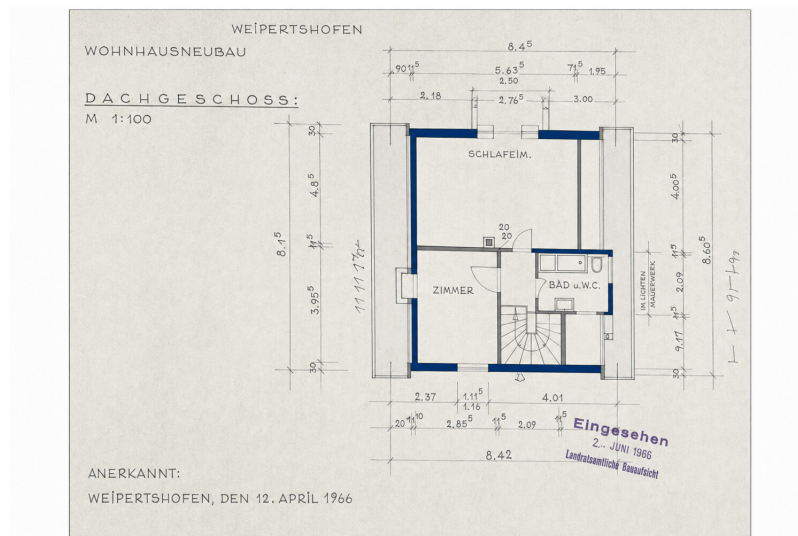
Grundrisse



Kriegenreiter Grundrisse - ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgerechte oder verbindliche Planunterlagen.



Kriegenreiter Grundrisse - ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgerechte oder verbindliche Planunterlagen.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabstreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1967 befindet sich in schöner Ortslage in Weipertshofen / Stimpfach und bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 859 m² vielfältige Möglichkeiten.

Die Wohnfläche von ca. 90 m² verteilt sich auf eine angenehme und gut nutzbare Raumaufteilung und bietet insbesondere Paaren oder einer kleinen Familie ein gemütliches Zuhause.

Ein besonderes Highlight ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der für ein großzügiges Raumgefühl sorgt und zum gemeinsamen Verweilen einlädt.

An kühleren Tagen schafft der vorhandene Schvedenofen eine behagliche und wohnliche Atmosphäre.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet eine praktische Grundlage für den Alltag.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2022 bereits umfangreich und teilweise modernisiert.

Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem der Einbau einer modernen Pelletheizung, teilweise 3-fach verglaste Fenster, neue Heizkörper und Innentüren sowie die Erneuerung der Wasserleitungen.

Auch das Badezimmer im Dachgeschoss und das Gäste-WC wurden modernisiert.

Darüber hinaus wurden eine Einbauküche eingebaut und teilweise die Bodenbeläge erneuert.

Damit wurden bereits zahlreiche wichtige Bereiche des Hauses auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller mit einem praktischen Abstellraum.

Für Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage sowie ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung.

Besonders interessant ist die großzügige Grundstücksfläche von ca. 859 m², die neben dem bestehenden Wohnhaus weitere Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Eine zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück ist grundsätzlich möglich und bietet damit attraktives Potenzial für zukünftige Erweiterungen oder eine weitere Nutzung – vorbehaltlich der entsprechenden baurechtlichen Genehmigung.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als interessantes Zuhause mit gewachsenem Charme, bereits erfolgten Modernisierungen und einem großzügigen Grundstück mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die schöne Ortslage, die angenehme Wohnatmosphäre sowie die vorhandenen Stellplatz- und Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Interessenten, die Wert auf Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Ausstattung und Details

Hier einige Details der Immobilie in der Aufzählung:

- Ursprungsbaupjahr 1967
- Ca. 859 m² Grundstücksfläche
- Ca. 90 m² Wohnfläche
- Teils modernisiert (siehe Auflistung unten)
- Schöne Ortslage
- Offener Wohn- Essbereich
- Schwedenofen
- Pelletheizung (2022)
- Keller mit Abstellraum
- Einzelgarage und Stellplatz
- Weitere Bebauung am Grundstück möglich

Folgende Modernisierungen sind bereits in 2022 erfolgt:

- Pelletheizung
- Fenster teils 3-fach Verglasung
- Heizkörper
- Innentüren
- Badezimmer DG & Gäste WC
- Einbauküche
- Wasserleitungen
- Teils Bodenbeläge

Machen Sie sich gerne persönlich ein Bild der Immobilie bei einer Besichtigung vor Ort.

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Weipertshofen der Gemeinde Stimpfach im Landkreis Schwäbisch Hall.

Die ruhige Anliegerstraße ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer naturnahen Umgebung und bietet ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Die Bushaltestelle „Weipertshofen Siedlung“ befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an die umliegenden Orte.

Weipertshofen verbindet ländliche Lebensqualität mit einer guten Erreichbarkeit der regionalen Infrastruktur.

Im Ort stehen unter anderem ein Kindergarten, eine Bankfiliale, ein Friseursalon sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Ergänzende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und vielfältige Dienstleistungen finden sich im nur etwa sechs Kilometer entfernten Crailsheim.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B290 sowie die nahegelegenen Autobahnen A6 und A7 sind die Städte Crailsheim, Ellwangen, Dinkelsbühl und die umliegenden Wirtschaftsstandorte bequem erreichbar.

Die reizvolle Landschaft des Jagsttals und der Hohenloher Ebene bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, der nahegelegene Reiglersbach-Stausee sowie das Segelfluggelände Weipertshofen laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Wohnqualität und einer guten infrastrukturellen Anbindung – ideal für alle, die Ruhe und Lebensqualität mit kurzen Wegen in die Stadt verbinden möchten.

Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26256295 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

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