

**Wallhausen**

# Your living experience in the countryside - Large farmhouse with barn extension and hall building near Wallhausen

*Property ID: 23256169*



**PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 2.171 m<sup>2</sup>**

**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                | 325.000 EUR                                                               |
| House                         | Country house                                                             |
| 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                | <b>Stove</b>      |
| Energy Source                  | <b>Electro</b>    |
| Energy certificate valid until | <b>01.03.2036</b> |
| Power Source                   | <b>Electric</b>   |

|                                                      |                                  |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Energy Certificate                                   | <b>Energy demand certificate</b> |
| Final Energy Demand                                  | <b>121.67 kWh/m²a</b>            |
| Energy efficiency class                              | <b>D</b>                         |
| Year of construction according to energy certificate | <b>1930</b>                      |



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

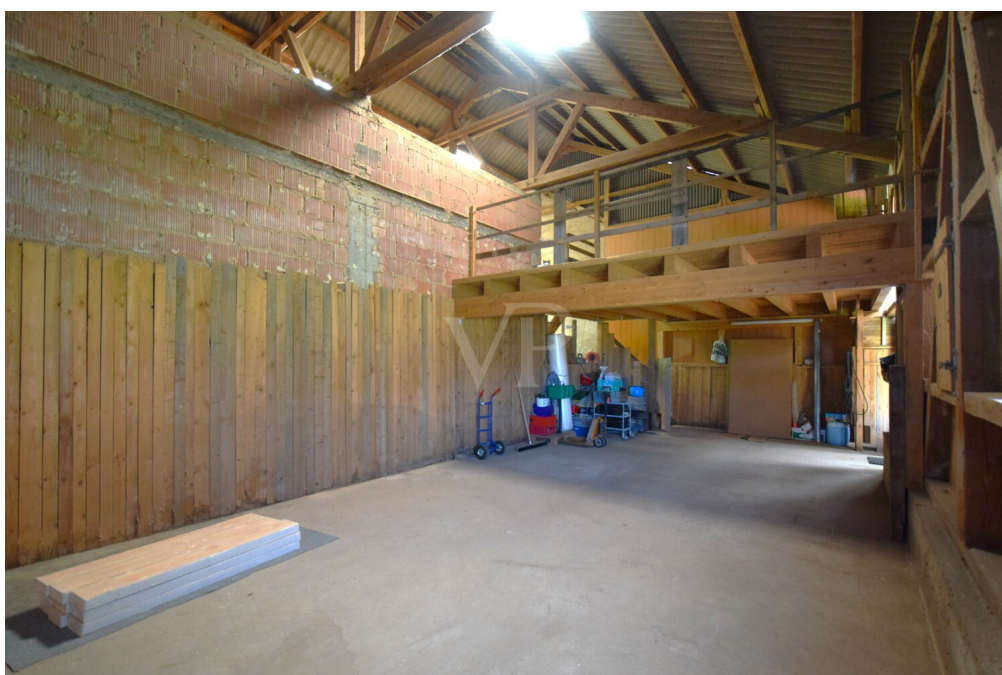
## The property





Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

## The property



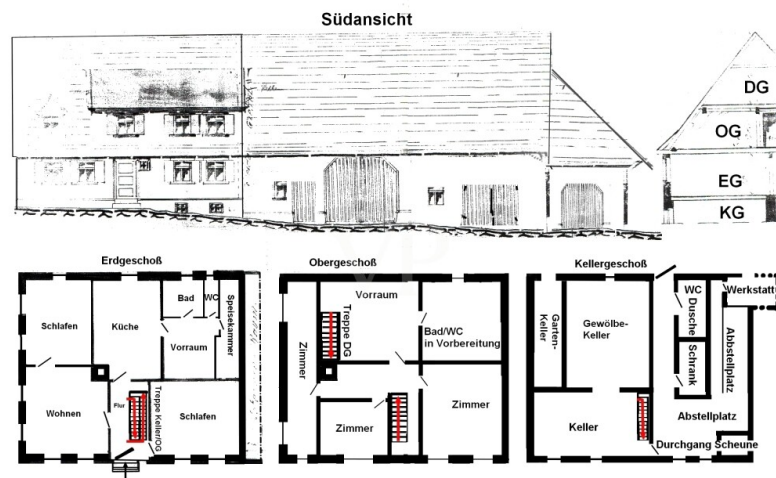
Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen

## 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

For sale is a well-maintained country house with an outbuilding and barn, situated on a plot of approximately 2,171 m<sup>2</sup>. Built in 1930, the house is in good condition. It underwent modernization in 2000, including the renewal of the electrical wiring and plumbing. The standard of finish is average. The living space is approximately 125 m<sup>2</sup>, offering ample room for the whole family. The house has a total of 5.5 rooms, including 4 bedrooms. A spacious terrace invites you to relax and enjoy the outdoors. In addition to the living space, there is approximately 618 m<sup>2</sup> of usable space, consisting of a barn, a barn, and other outbuildings. This area offers significant potential for further development. A particularly noteworthy feature is the charming wood-burning stove, which provides cozy warmth on cold days. A fitted kitchen is also included, offering plenty of space for cooking and preparing meals. The attic, which could be converted into living space, offers further potential to realize your dream home. Water supply and drainage have already been installed in the attic. The former farmhouse also boasts a spacious garden, perfect for relaxing outdoors. The outbuilding requires renovation but offers a variety of possibilities for individual design and use. A double garage is also part of the property. Nearby is a small well that could be made operational again with a little effort. The large barn on the property offers the option of keeping small animals. The necessary equipment is already in place. A horse paddock is possible (lower barn). A local riding club is approximately 3 km away. Currently, no additional pasture is available for keeping horses. See for yourself this wonderful property and its many possibilities. Arrange a personal viewing appointment and be captivated by this well-maintained farmhouse in its idyllic setting.

**Property ID: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Details of amenities

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.

**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/(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 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](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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