

Stimpfach / Weipertshofen

# Ecological & energy-efficient - Architecturally designed residential building with attached medical practice - Unobstructed natural setting

Property ID: 25256229

EXKLUSIV



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

**PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 222 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 1.678 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

- **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: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## At a glance

Property ID	25256229
Living Space	ca. 222 m <sup>2</sup>
Roof Type	Pitched roof
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2005
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 187 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	44.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.05.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## The property



Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## The property



Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## The property



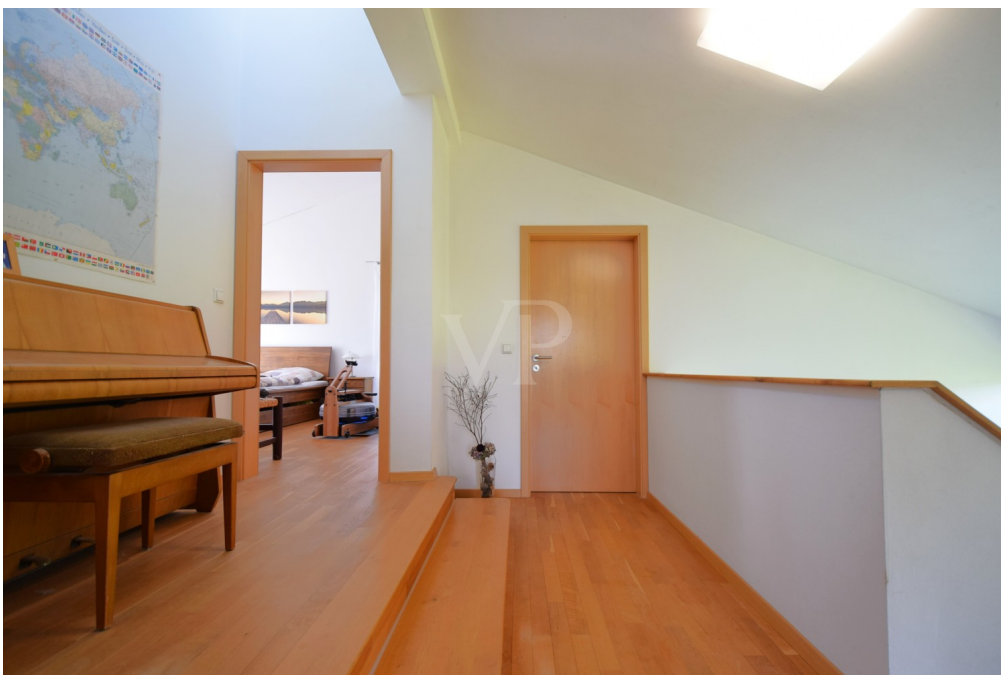
Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## The property



Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## The property





Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## The property



Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## The property



Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## The property



Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## The property



Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## The property



Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## The property



Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

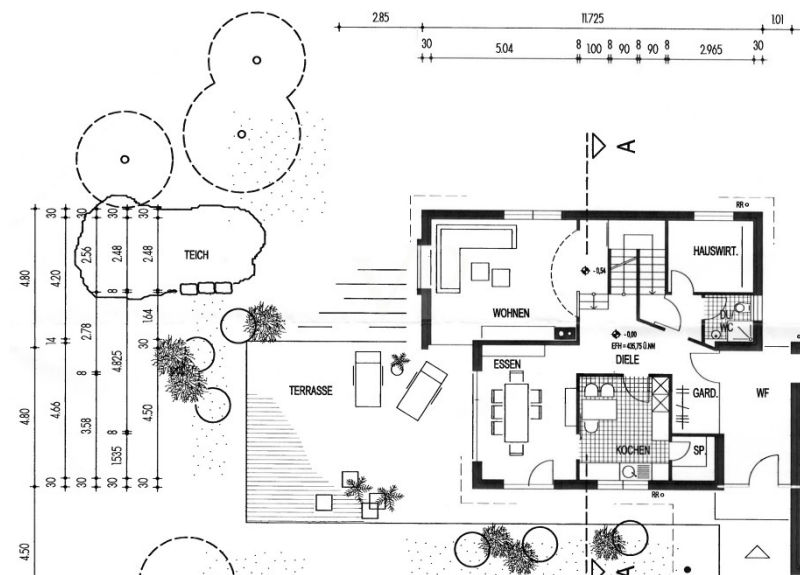
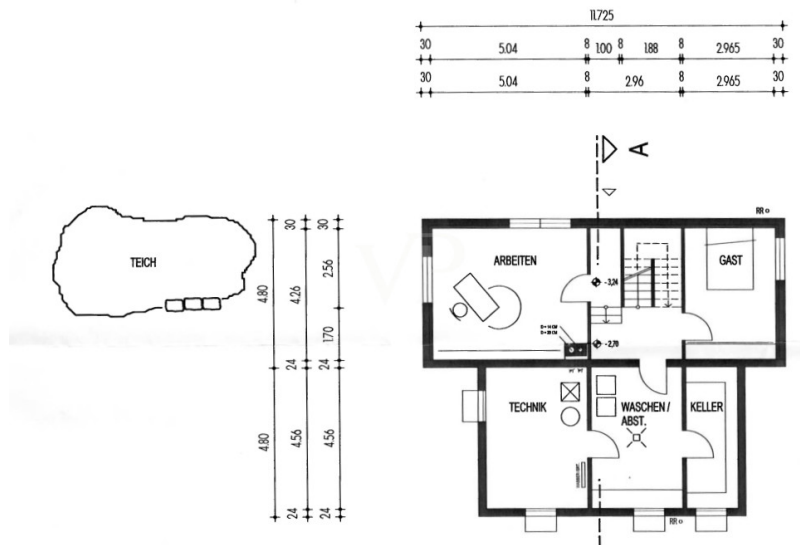
## The property

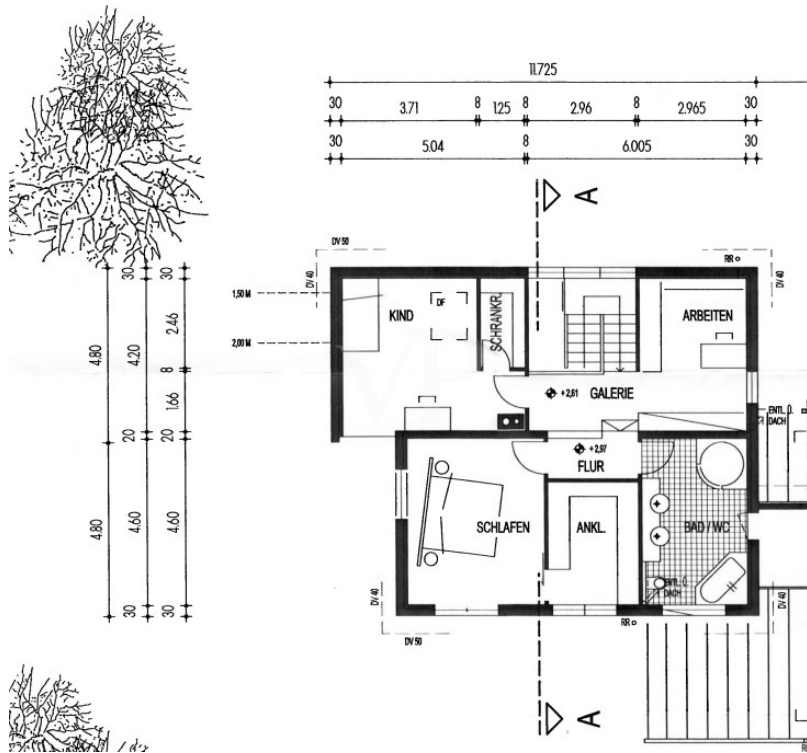




Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

# 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: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## **A first impression**

Living and working in harmony with nature – a sustainable, low-energy house with an adjoining medical practice and a natural pond. In a stunning, absolutely tranquil location on the edge of town – bordering a protected landscape area with juniper heath – this exceptional ensemble awaits you, consisting of an ecologically built, low-energy house and a fully equipped, separate medical practice building. Both buildings were constructed in 2005 using high-quality Bauer timber construction methods (KfW 50 standard) and combine ecological awareness with state-of-the-art living and working comfort. Inside and out, only organic materials were used – from bio-based plaster and FIN Longlife exterior paint to sustainable building technology. Ground floor rooms: - Spacious, light-filled living area with wood-burning stove - Open-plan kitchen with modern fitted kitchen and adjoining pantry - Bright dining area with direct access to the terrace - Welcoming entrance area with cloakroom - Guest WC (barrier-free) - Utility room First floor rooms: - Bedroom with dressing room and access to bathroom - Children's room with walk-in closet - Open-plan office area (can be partitioned into a children's room) - Spacious bathroom with natural light, corner bathtub, shower, and WC Basement rooms: - Separate guest room - Modern guest bathroom with shower and WC - Office - Storage room - Laundry room and boiler/technical room Flexible use, e.g. B. as a home office, studio or granny flat. Outdoor area – pure nature: - Beautifully landscaped garden with natural pond and stream - Barbecue fireplace, wooden deck, pergola with vines and wisteria as a green roof - Spacious, wraparound wooden terrace with glass roof (stainless steel beams) - Property enclosed on the north side with a wooden fence - Double garage with attached garden shed and additional parking spaces (practice) - Pumps for cistern and pond supply. Technology & Sustainability: - Solar thermal system for heating support - Photovoltaic system - New gas boiler (2024) - 100% electricity supply from renewable sources - Ventilation system with heat recovery - Water softener for domestic hot water - Rainwater cistern for toilet flushing - Option for a fiber optic connection. Practice building – professional and well-designed: - Approx. 80 m<sup>2</sup> of usable space – fully furnished and ready for immediate use - Reception desk, desks, filing cabinets, shelves - Barrier-free access, accessible toilet - Three Private parking spaces directly at the building - Heating via thermostat-controlled radiators - Water/sewage connections, electricity from 100% renewable energy - Ventilation with heat recovery - Stainless steel frame for advertising sign - Well-maintained lawn. Conclusion: A unique overall concept combining sustainable living and professional working – on a natural property with excellent amenities. Ideal for nature-loving families, self-employed individuals, or shared practices who value ecological construction and a healthy quality of life.

**Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## **Details of amenities**

Hier die Highlights dieser gepflegten und vielseitigen Immobilie in der Aufzählung:

- Baujahr 2005
- Ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Praxisanbau
- Ca. 1.678 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ökologische und energieeffiziente Bauweise
- Photovoltaikanlage
- Einspeisevergütung ca. 645 € pro Monat bis Oktober 2028
- Voll nutzbare Praxisräume und eigene Parkplätze
- Solarthermie zur Heizungsunterstützung
- Option eines Glasfaseranschlusses
- Be- & Entlüftungsanlage
- Wasserenthärtungsanlage
- Sehr lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Flexible Nutzung der Räumlichkeiten im Souterrain (Gästezimmer, Büro)
- Neue Gastherme in 2024
- Pumpen für Zisterne
- Eingewachsener Garten mit Bach und Teich
- Ruhige Randlage, unverbaubar (Landschaftsschutzgebiet)
- Doppelgarage mit Gartenschuppenanbau

Weitere Informationen zur Immobilie und Bildmaterial stellen wir gerne nach persönlicher Rücksprache zur Verfügung.

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

**Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## **All about the location**

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in Weipertshofen, ein Teilort der Gemeinde Stimpfach, im Landkreis Schwäbisch Hall. Der Ort zählt heute etwa 668 Einwohner.

Die Immobilie liegt in absolut ruhiger, naturnaher Randlage – unverbaubar durch direkten Anschluss an ein geschütztes Landschaftsschutzgebiet mit Wacholderheide.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Naturerleben und Entschleunigung ein – bei gleichzeitig perfekter Infrastruktur-Anbindung.

Weipertshofen liegt etwa 6 km südlich von Crailsheim und bietet eine ruhige, ländliche Umgebung mit guter Anbindung an die Bundesstraßen B290 und die Autobahnen A6 und A7.

Die nahegelegene Stadt Crailsheim, wartet mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und einem breiten Kultur- und Freizeitangebot auf.

Weiter gibt es einen Kindergarten, eine Bankfiliale mit Schalterbetrieb, einen Physiotherapeuten sowie einen Friseursalon. Für Freizeitaktivitäten stehen der nahegelegene Reiglersbachstausee und ein Segelfluggelände zur Verfügung, das von der Sportfliegergruppe Crailsheim e.V. betrieben wird.

Weipertshofen bietet somit eine attraktive Mischung aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur -

ideal für Familien, Ruhesuchende oder Naturfreunde, die dennoch nicht auf eine gute städtische Infrastruktur verzichten möchten.

**Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 44.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**Property ID: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## 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)**