

**Wallhausen**

# Tu experiencia de vida en el campo: Gran casa de campo con granero y edificio de salón cerca de Wallhausen

**Número de propiedad: 23256169**



**PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.171 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 23256169          |
| Superficie habitable | ca. 125 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 5.5               |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1930              |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 325.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa rural                                                                |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2001                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 618 m²                                                                |
| Características                | Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada              |

Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Tipo de calefacción                 | Estufa     |
| Fuente de energía                   | Electro    |
| Certificado energético válido hasta | 01.03.2036 |
| Fuente de energía                   | Eléctrica  |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 121.67 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1930                   |

Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propiedad



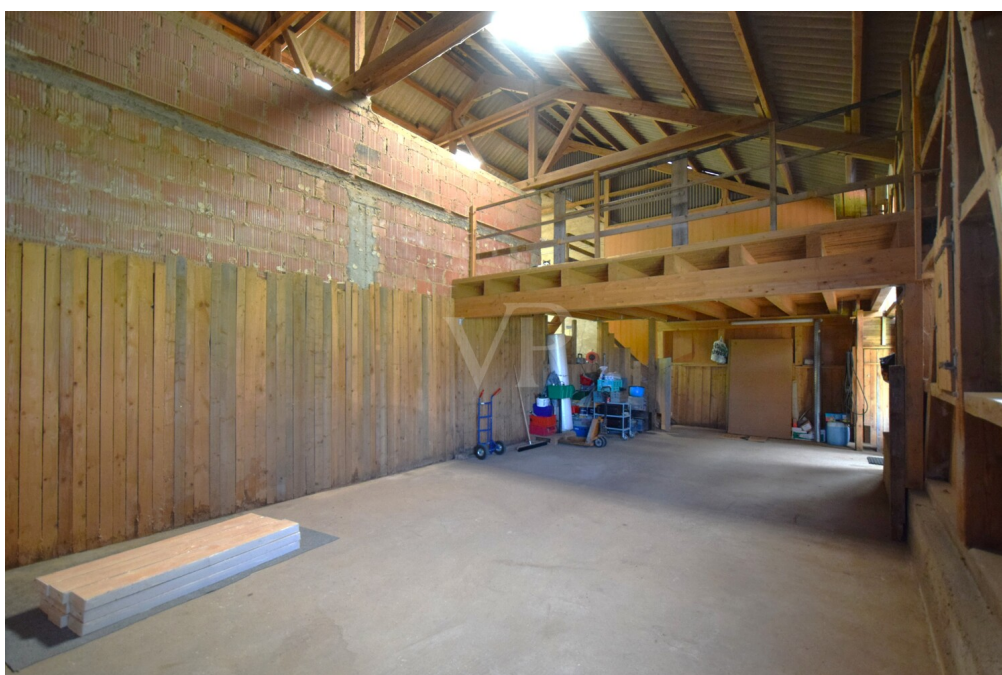
Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propiedad



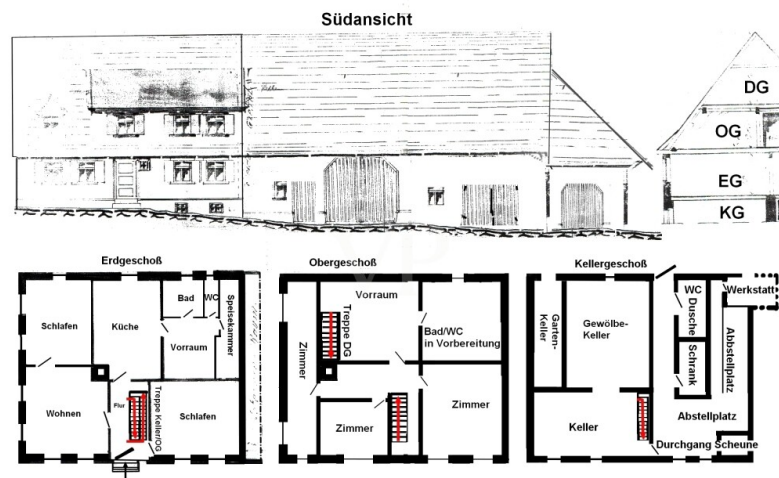
Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Una primera impresión

Se vende una casa de campo en buen estado con dependencias y granero, situada en una parcela de aproximadamente 2171 m<sup>2</sup>. Construida en 1930, la casa se encuentra en buen estado. Fue modernizada en el año 2000, incluyendo la renovación del cableado eléctrico y la fontanería. Los acabados son de calidad media. La superficie habitable es de aproximadamente 125 m<sup>2</sup>, ofreciendo amplio espacio para toda la familia. La casa cuenta con un total de 5,5 habitaciones, incluyendo 4 dormitorios. Una amplia terraza invita a relajarse y disfrutar del aire libre. Además de la superficie habitable, dispone de aproximadamente 618 m<sup>2</sup> útiles, que incluyen un granero, un cobertizo y otras dependencias. Esta zona ofrece un gran potencial de desarrollo. Una característica destacable es la encantadora estufa de leña, que proporciona un calor acogedor en los días fríos. También incluye una cocina equipada, con amplio espacio para cocinar y preparar comidas. El ático, que podría convertirse en sala de estar, ofrece aún más posibilidades para hacer realidad la casa de sus sueños. El suministro de agua y el desagüe ya están instalados en el ático. La antigua casa de campo también cuenta con un amplio jardín, perfecto para relajarse al aire libre. El anexo requiere reforma, pero ofrece diversas posibilidades de diseño y uso individual. La propiedad también incluye un garaje doble. Cerca hay un pequeño pozo que podría volver a funcionar con poco esfuerzo. El granero de la propiedad ofrece la posibilidad de tener animales pequeños. El equipo necesario ya está instalado. Es posible tener un prado para caballos (en la planta baja). Hay un club hípico local a unos 3 km. Actualmente, no hay pastos adicionales disponibles para caballos. Descubra esta maravillosa propiedad y sus múltiples posibilidades. Concierte una visita personal y déjese cautivar por esta casa de campo bien cuidada en su idílico entorno.

**Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Detalles de los servicios

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.

**Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Otros datos

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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Número de propiedad: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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