

Wallhausen

## Votre expérience de vie à la campagne - Grande ferme avec extension de grange et bâtiment annexe près de Wallhausen

CODE DU BIEN: 23256169



PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 2.171 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23256169               |
| Surface habitable      | ca. 125 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Pièces                 | 5.5                    |
| Chambres à coucher     | 4                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1930                   |
| Place de stationnement | 3 x Garage             |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 325.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison rurale                                                             |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2001                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 618 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine           |

**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à poêle |
| Chauffage                                        | Électro           |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 01.03.2036        |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique        |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 121.67 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1930                      |

**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propriété



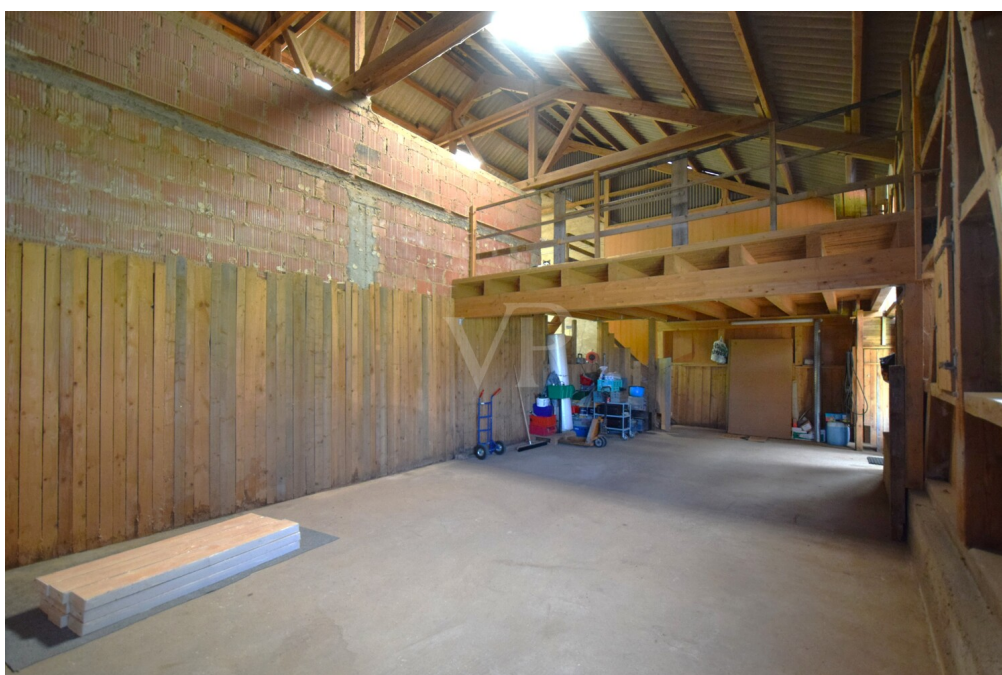
CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen

## La propriété



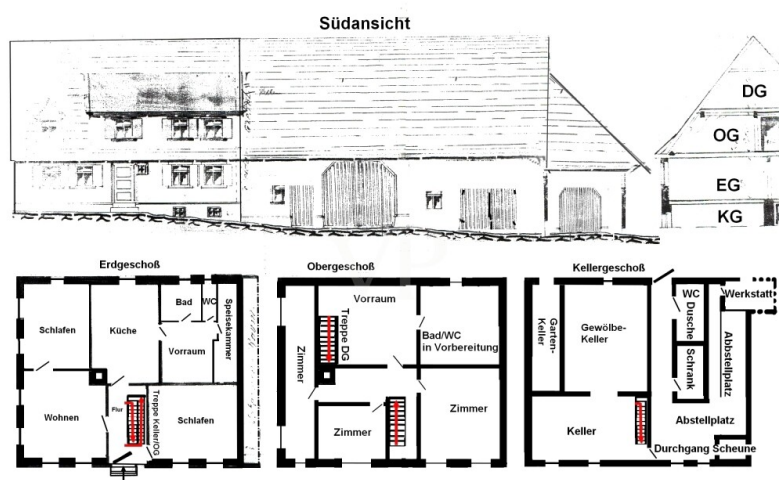
**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Une première impression

À vendre : une maison de campagne bien entretenue avec dépendances et grange, située sur un terrain d'environ 2 171 m<sup>2</sup>. Construite en 1930, la maison est en bon état. Elle a été modernisée en 2000, avec notamment la réfection de l'électricité et de la plomberie. Les finitions sont de qualité moyenne. La surface habitable d'environ 125 m<sup>2</sup> offre un espace généreux pour toute la famille. La maison compte 5,5 pièces, dont 4 chambres. Une terrasse spacieuse invite à la détente et aux plaisirs du plein air. Outre la surface habitable, la propriété dispose d'environ 618 m<sup>2</sup> de surface utile, comprenant une grange, un abri et d'autres dépendances. Cet espace offre un potentiel important d'aménagement. Un poêle à bois de charme, qui procure une chaleur agréable par temps froid, est un atout majeur. La cuisine équipée offre un espace généreux pour cuisiner et préparer les repas. Les combles, aménageables en espace de vie, offrent un potentiel supplémentaire pour réaliser la maison de vos rêves. L'arrivée d'eau et l'évacuation des eaux usées sont déjà installées dans les combles. Cette ancienne ferme bénéficie également d'un grand jardin, idéal pour se détendre en plein air. La dépendance nécessite des travaux de rénovation, mais offre de nombreuses possibilités d'aménagement et d'utilisation personnalisés. Un garage double fait également partie de la propriété. À proximité se trouve un petit puits qui pourrait être remis en service avec un peu d'efforts. La grande grange offre la possibilité d'accueillir de petits animaux. L'équipement nécessaire est déjà en place. Un paddock pour chevaux est envisageable (grange inférieure). Un club équestre local se situe à environ 3 km. Actuellement, aucun pâturage supplémentaire n'est disponible pour les chevaux. Venez découvrir par vous-même cette magnifique propriété et ses nombreuses possibilités. Prenez rendez-vous pour une visite et laissez-vous charmer par cette ferme bien entretenue dans son cadre idyllique.

**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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