

Stimpfach / Weipertshofen

# Écologique et écoénergétique - Immeuble résidentiel d'architecte avec cabinet médical attenant - Environnement naturel préservé

CODE DU BIEN: 25256229

EXKLUSIV



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 222 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.678 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

- 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: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25256229	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 222 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6.5	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	Charpente en bois
Année de construction	2005	Surface de plancher	ca. 187 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation finale d'énergie	44.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.05.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

**CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La propriété



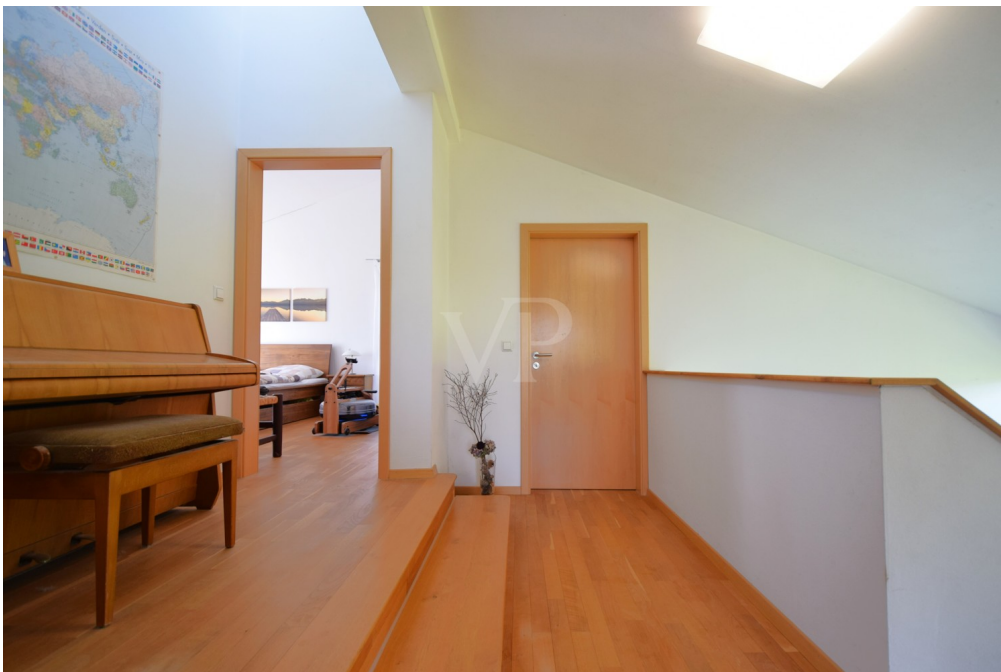
CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## La propriété



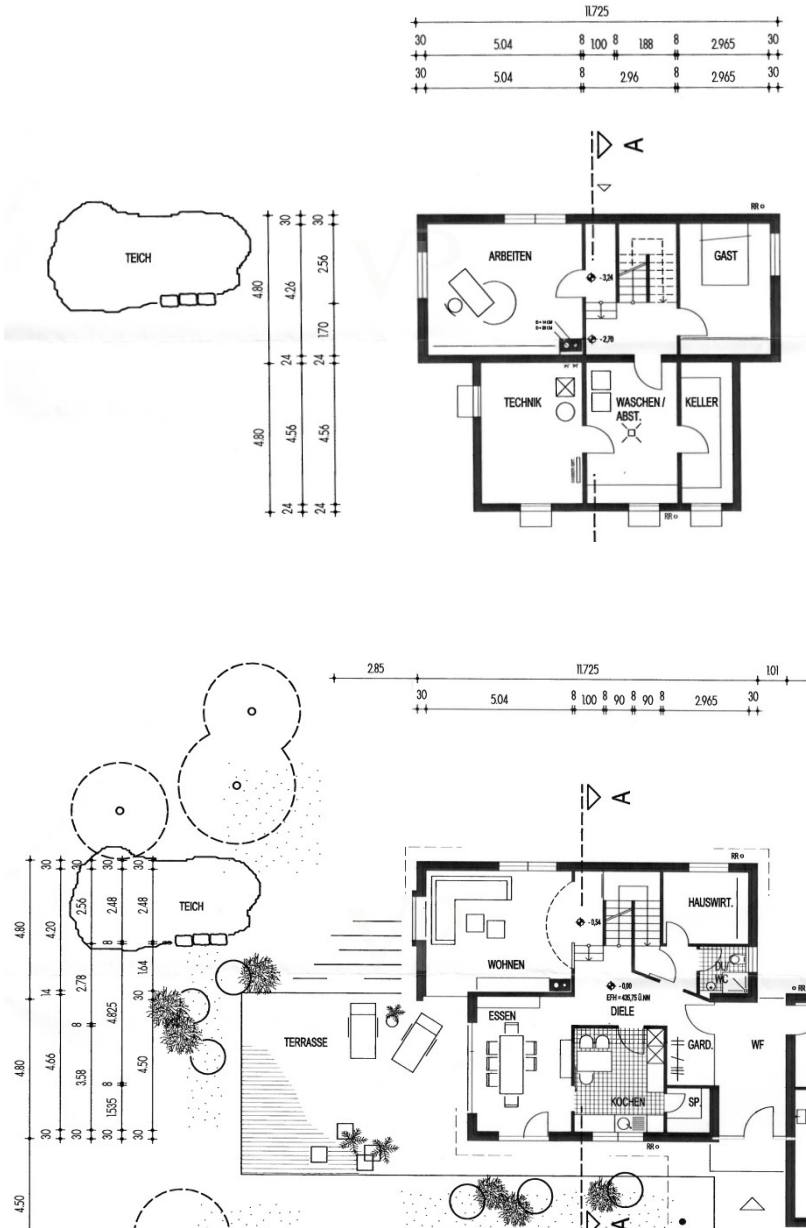
CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

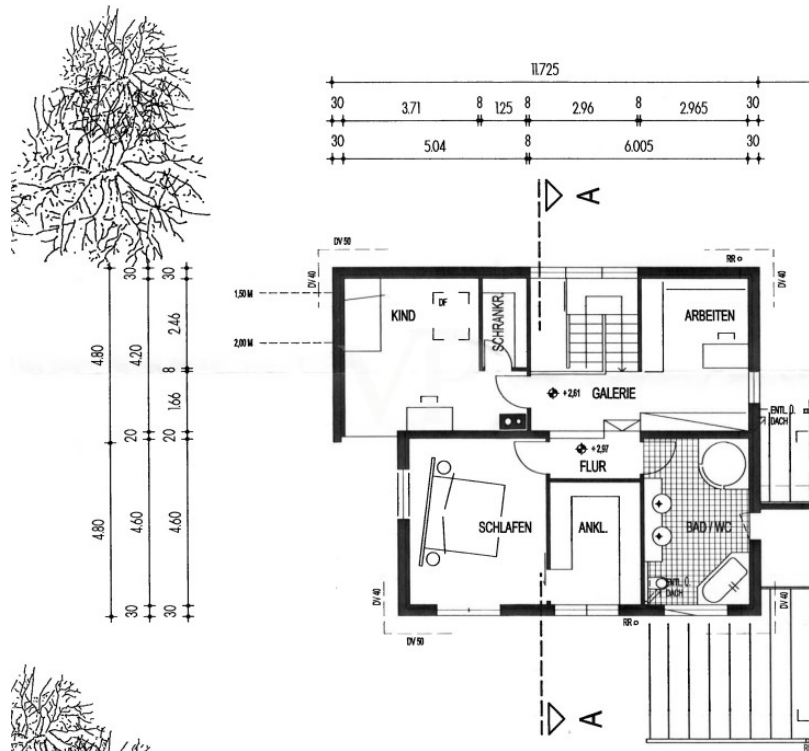
## La propriété



CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

# 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: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Une première impression

Vivre et travailler en harmonie avec la nature – une maison éco-responsable à faible consommation d'énergie, attenante à un cabinet médical et agrémentée d'un étang naturel. Dans un cadre exceptionnel, d'une tranquillité absolue, aux portes de la ville – en bordure d'une zone paysagère protégée de landes à genévriers –, cet ensemble remarquable vous attend : une maison écologique à faible consommation d'énergie et un cabinet médical indépendant et entièrement équipé. Construits en 2005 selon les méthodes de construction bois Bauer de haute qualité (norme KfW 50), les deux bâtiments allient respect de l'environnement et confort de vie et de travail optimal. À l'intérieur comme à l'extérieur, seuls des matériaux organiques ont été utilisés : enduit biosourcé, peinture extérieure FIN Longlife et technologies de construction durables. Pièces du rez-de-chaussée : - Spacieux séjour lumineux avec poêle à bois - Cuisine américaine équipée moderne et cellier attenant - Salle à manger lumineuse avec accès direct à la terrasse - Hall d'entrée accueillant avec vestiaire - WC invités (accessible aux personnes à mobilité réduite) - Buanderie Pièces du premier étage : - Chambre avec dressing et accès à la salle de bains - Chambre d'enfant avec dressing - Espace bureau ouvert (pouvant être divisé en chambre d'enfant) - Salle de bains spacieuse avec lumière naturelle, baignoire d'angle, douche et WC Pièces du sous-sol : - Chambre d'amis indépendante - Salle de bains moderne avec douche et WC - Bureau - Débarras - Buanderie et local technique/chaufferie Aménagement flexible : bureau à domicile, studio ou appartement indépendant. Espace extérieur – nature à l'état pur : - Magnifique jardin paysager avec étang et ruisseau naturels - Cheminée avec barbecue, terrasse en bois, pergola avec vigne et glycine en toiture végétalisée - Spacieuse terrasse en bois faisant le tour de la propriété, avec toit en verre (poutres en acier inoxydable) - Propriété clôturée au nord par une palissade en bois - Garage double avec abri de jardin attenant et places de parking supplémentaires (cabinet) - Pompes pour l'alimentation de la citerne et de l'étang. Technologie et durabilité : -

Système solaire thermique pour le chauffage d'appoint - Système photovoltaïque - Nouvelle chaudière à gaz (2024) - Alimentation électrique 100 % renouvelable - Système de ventilation avec récupération de chaleur - Adoucisseur d'eau chaude sanitaire - Citerne de récupération d'eau de pluie pour les chasses d'eau - Possibilité de connexion fibre optique. Bâtiment du cabinet – professionnel et bien conçu : - Environ 80 m<sup>2</sup> d'espace utilisable – entièrement meublé et prêt à l'emploi – Accueil, bureaux, classeurs, étagères – Accès PMR, toilettes adaptées – Trois places de parking privatives attenantes au bâtiment – Chauffage par radiateurs thermostatiques – Raccordements eau/assainissement, électricité 100 % renouvelable – Ventilation avec récupération de chaleur – Cadre en acier inoxydable pour enseigne publicitaire – Pelouse bien entretenue. Conclusion : Un concept unique alliant vie durable et espace de travail professionnel, au sein d'une propriété naturelle dotée d'excellentes commodités. Idéal pour les familles amoureuses de la nature, les indépendants ou les espaces partagés qui privilégient la construction écologique et un cadre de vie sain.

**CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## 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)