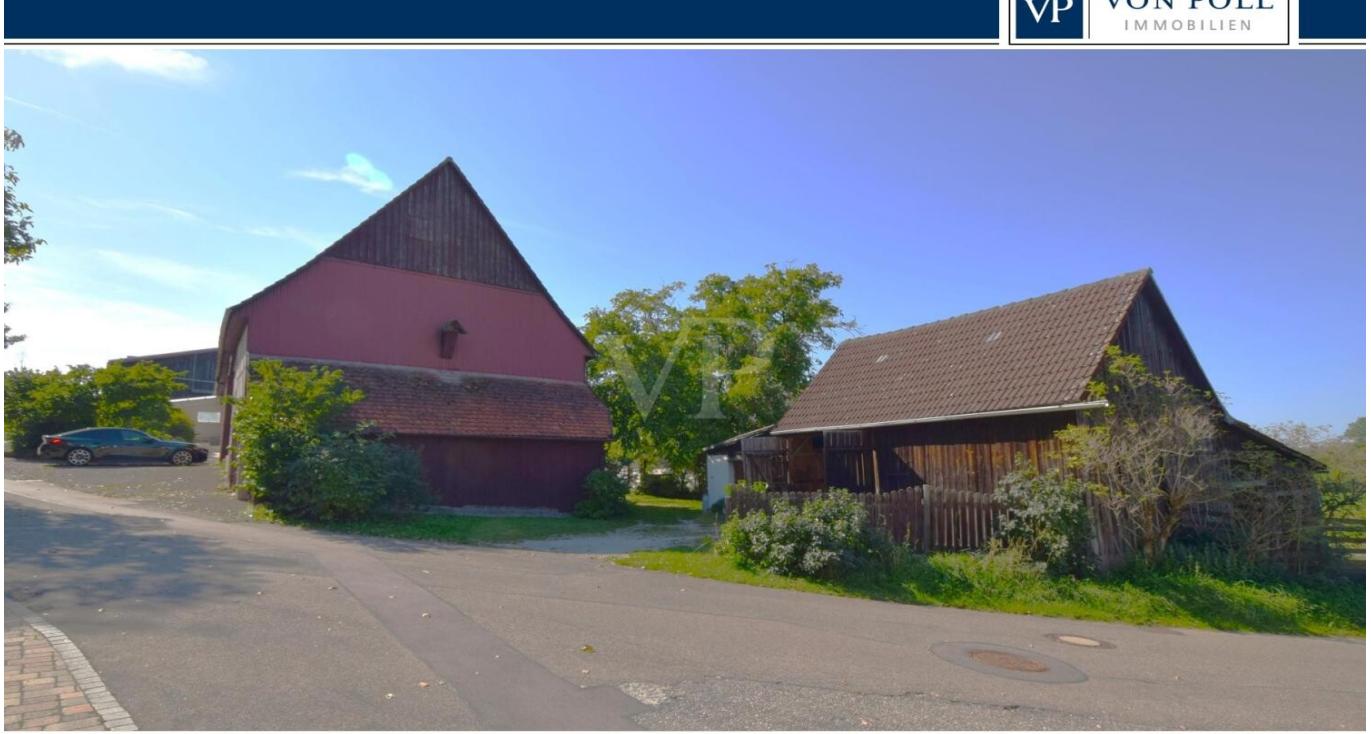


Wallhausen

? ?????????? ?????????? ??? ????? - ?????? ?????????? ??
????????? ???????? ??? ?????? ?????????? ?????? ???

Wallhausen

????????? ?????????: 23256169



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 125 m² • ??????: 5.5 • ?????? ?: 2.171 m²

?????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

?????? ??????: 23256169 - 74599 Wallhausen

?? ??? ??????

| | |
|--------------------|------------------------|
| ?????? ???????? | 23256169 |
| ?????????? | ca. 125 m ² |
| ????? ?????? | ????????????? ????? |
| ??????? | 5.5 |
| ?????????? ??? | 4 |
| ????????? | |
| ????????? | 1 |
| ???? ???????????? | 1930 |
| ????? ???????????? | 3 x ?????? |

| | |
|------------------------|--|
| ???? ??????? | 349.000 EUR |
| ?????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ???????????? | 2001 |
| ????????? ???????????? | ??????? |
| ??????????????????? | ca. 618 m ² |
| ??????? | |
| ??????? | ???????, ?????, ?????, ?????????????? ???????? |

????????? ??????????: 23256169 - 74599 Wallhausen

????????????? ??????????

| | | | |
|-----------------|-------------|-----------------|-----------------------------|
| ??????????? | ??????? | ??????????????? | BEDARF |
| ???? ?????????? | ??????? | ??????????? | |
| ??????????? | 18.09.2028 | ????? ???????? | 239.10 kWh/m ² a |
| ??????????????? | ??????? | ??????????? | D |
| ??? | | ??????????? | |
| ???? ?????????? | ??????????? | ??????????????? | 1930 |
| | | ??????????? | |
| | | ??????????? | |
| | | ??????????????? | |

???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

?? ??????



???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

?? ??????



???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

?? ??????



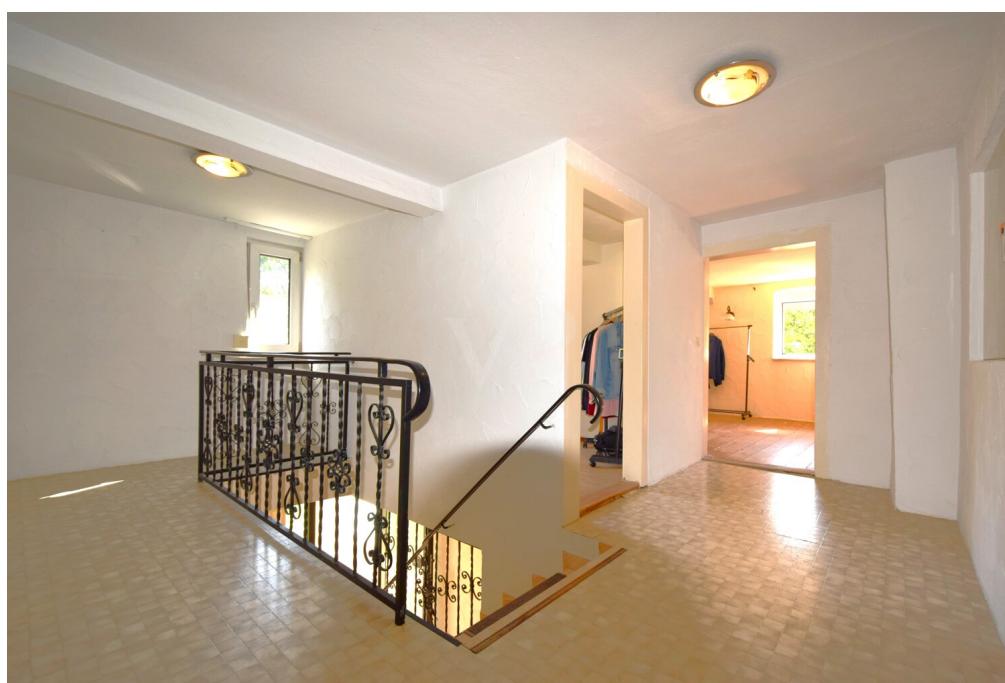
???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

?? ??????



???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

?? ??????



???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

?? ??????



???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

?? ??????



???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

?? ???????



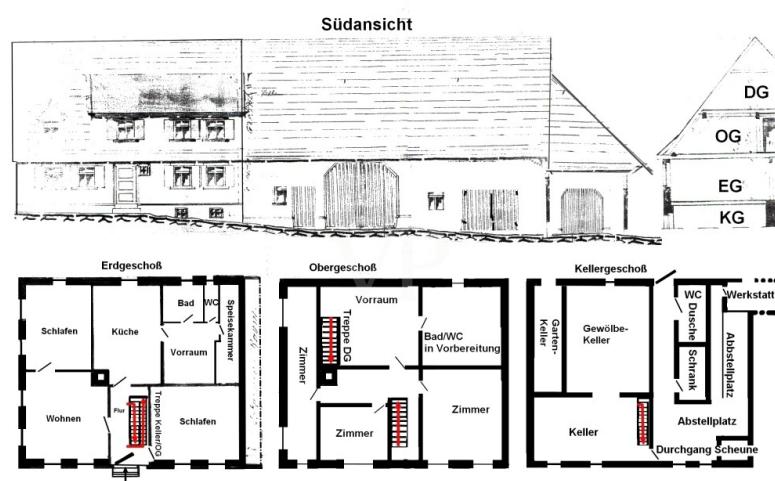
???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

?? ???????



???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ?? ??? ???, ???
????????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ??????????.

???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

??? ????? ????????

????????? ??? ?????????????????? ??????? ?????????? ?? ?????????? ??????? ??? ???????, ?? ??????????
????????? 2.171 ?.?. ?????????? ?? 1930, ? ?????????? ?????? ?? ??? ??????????. ??????????? ??
?????????????? ?? 2000, ?????????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??
????????? ??????????????. ?? ??????? ?????????????? ????? ?????.. ? ????? ?????????? ??????
????????? 125 ?.?, ?????????????? ??????? ??? ?? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ???????
5,5 ???????, ?????????????????? 4 ??????????????. ??? ??????? ??????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??
????????? ??? ?? ?????????? ??? ??????. ????? ??? ??? ??? ???????, ?????????? ?????? 618
.?. ?????????????? ????, ??? ?????????? ??? ??? ???????, ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ??????????
?????. ??? ? ??????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????. ??? ??????????
????????????? ?????????????? ?????? ? ?????????? ?????????? ??????????, ? ????? ?????????? ?????? ?????????? ???
????? ??????. ?????????????? ?????? ?? ?????????????? ???????, ?????????????? ?????? ?????? ??? ??
????????? ??? ?????????????? ???????, ? ??????, ? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??
?????????, ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ??????? ????. ?
????? ?????? ??? ? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ??????. ? ?????? ?????????? ??????????
????? ??? ?????? ???, ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??????. ?? ?????? ?????????? ??????????
????????? ??????????, ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???
????. ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??????
????? ??? ?? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?? ??? ?????????? . ? ?????? ?????????? ??? ??????
????????? ?? ?????????? ??? ?????? ?????? (???? ???????). ????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ???
????? 3 ????. ??? ?? ????, ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?? ??? ?????? ?????????? ????. ?????? ??? ??????
?? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?? ??? ?????? ?????????? ????. ?????? ??? ?????????? ?????????? ???
????????? ??? ?????????? ??? ??? ?? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

???????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

????????????? ??? ??????

Zusammengefasst alle Details dieser gepflegten Immobilie im Überblick:

- Grundstücksfläche ca. 2.171 m²
- Wohnfläche ca. 125 m²
- Nutzfläche ca. 618 m² (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.

???????? ?????: **23256169 - 74599 Wallhausen**

??? ??? ??? ??????????

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.

?????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 239.10 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

?????? ?????: 23256169 - 74599 Wallhausen

????????????? ??????????????

?? ??????????? ??????????, ??????????? ?? ?? ?????? ??????????? ???:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

???? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com