

**Wallhausen**

# Η εμπειρία διαβίωσης στην εξοχή - Μεγάλη αγροικία με επέκταση αχυρών και κτίριο αίθουσας κοντά στο Wallhausen

**Αριθμός ακινήτου: 23256169**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 325.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 125 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.171 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

**Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	23256169	Τιμή αγοράς	325.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 125 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2001
Δωμάτια	5.5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 618 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1930		
Χώρος στάθμευσης	3 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κουζίνα	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρο	Τελική ζήτηση ενέργειας	121.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1930

Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Το ακίνητο



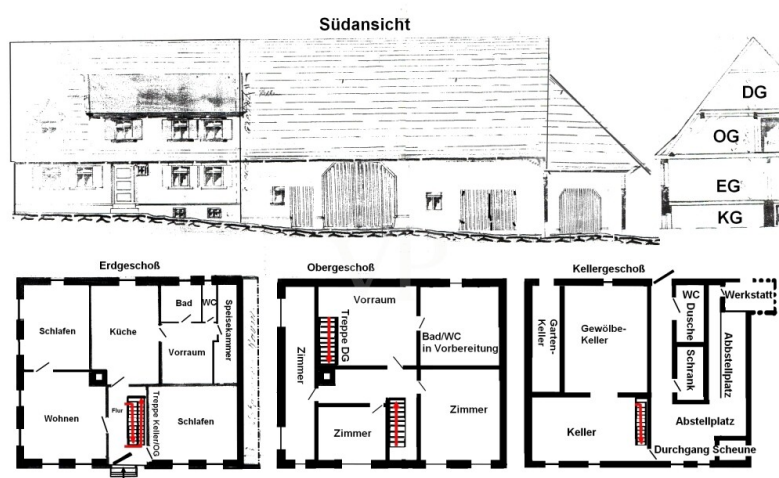
Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται μια καλοδιατηρημένη εξοχική κατοικία με βοηθητικό κτίριο και αχυρώνα, σε οικόπεδο περίπου 2.171 τ.μ. Χτισμένη το 1930, η κατοικία είναι σε καλή κατάσταση. Υποβλήθηκε σε εκσυγχρονισμό το 2000, συμπεριλαμβανομένης της ανανέωσης της ηλεκτρικής καλωδίωσης και των υδραυλικών εγκαταστάσεων. Το επίπεδο φινιρίσματος είναι μέτριο. Ο χώρος διαβίωσης είναι περίπου 125 τ.μ., προσφέροντας άφθονο χώρο για όλη την οικογένεια. Το σπίτι διαθέτει συνολικά 5,5 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων 4 υπνοδωματίων. Μια ευρύχωρη βεράντα σας προσκαλεί να χαλαρώσετε και να απολαύσετε την ύπαιθρο. Εκτός από τον χώρο διαβίωσης, υπάρχουν περίπου 618 τ.μ. αξιοποιήσιμου χώρου, που αποτελείται από έναν αχυρώνα, έναν αχυρώνα και άλλα βοηθητικά κτίρια. Αυτή η περιοχή προσφέρει σημαντικές δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης. Ένα ιδιαίτερα αξιοσημείωτο χαρακτηριστικό είναι η γοητευτική ξυλόσομπα, η οποία προσφέρει ζεστή ζεστασιά τις κρύες μέρες. Περιλαμβάνεται επίσης μια εντοιχισμένη κουζίνα, προσφέροντας άφθονο χώρο για μαγείρεμα και προετοιμασία γευμάτων. Η σοφίτα, η οποία θα μπορούσε να μετατραπεί σε χώρο διαβίωσης, προσφέρει περαιτέρω δυνατότητες για να πραγματοποιήσετε το σπίτι των ονείρων σας. Η παροχή νερού και η αποχέτευση έχουν ήδη εγκατασταθεί στη σοφίτα. Η πρώην αγροικία διαθέτει επίσης έναν ευρύχωρο κήπο, ιδανικό για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους. Το βοηθητικό κτίριο χρειάζεται ανακαίνιση, αλλά προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων για ατομικό σχεδιασμό και χρήση. Ένα διπλό γκαράζ είναι επίσης μέρος του ακινήτου. Σε κοντινή απόσταση υπάρχει ένα μικρό πηγάδι που θα μπορούσε να λειτουργήσει ξανά με λίγη προσπάθεια. Ο μεγάλος αχυρώνας στο ακίνητο προσφέρει τη δυνατότητα φύλαξης μικρών ζώων. Ο απαραίτητος εξοπλισμός είναι ήδη στη θέση του. Υπάρχει δυνατότητα για φύλαξη αλόγων (κάτω αχυρώνας). Ένας τοπικός ιππικός όμιλος απέχει περίπου 3 χλμ. Προς το παρόν, δεν υπάρχει επιπλέον βοσκότοπος για τη φύλαξη αλόγων. Δείτε μόνοι σας αυτό το υπέροχο ακίνητο και τις πολλές δυνατότητές

του. Κλείστε ένα προσωπικό ραντεβού για επίσκεψη και μαγευτείτε από αυτό το καλοδιατηρημένο αγροκία στο ειδυλλιακό του περιβάλλον.

**Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

**Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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