

Stimpfach / Weipertshofen

???????????? & ????????????? ?????????? - ?????????????????  
????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????????? ?????? -  
????????????? ?????? ??????????

????????? ??????: 25256229



???? ??????: **0 EUR** • ??????????: **ca. 222 m<sup>2</sup>** • ??????: **6.5** • ?????? ????: **1.678 m<sup>2</sup>**

?????? ?????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

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

?????? ??????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## ?? ??? ?????

?????? ????????	25256229
??????????	ca. 222 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????? ??????
???????	6.5
????????? ????	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	2005
????? ????????????	3 x ?????????? ?????? ???????????, 2 x ??????

???? ???????	????????? ??????????????
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ??????????????	2024
????????? ??????????????	?????? ????????
???????????????????	ca. 187 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ?????? ?????, ?????????????? ???????

????????? ??????????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## ????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????
???? ????????????	?????????????? ??????
???????????	05.05.2035
?????????????? ????????	
???	
???? ????????????	??????

VERBRAUCH	
???????????????	
???????????	
????????? ????????????	44.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	A
?????????????? ??????????	
???? ????????????	2005
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ???????



???????? ?????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ???????



????????? ??????????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ????????



????????? ??????????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ????????



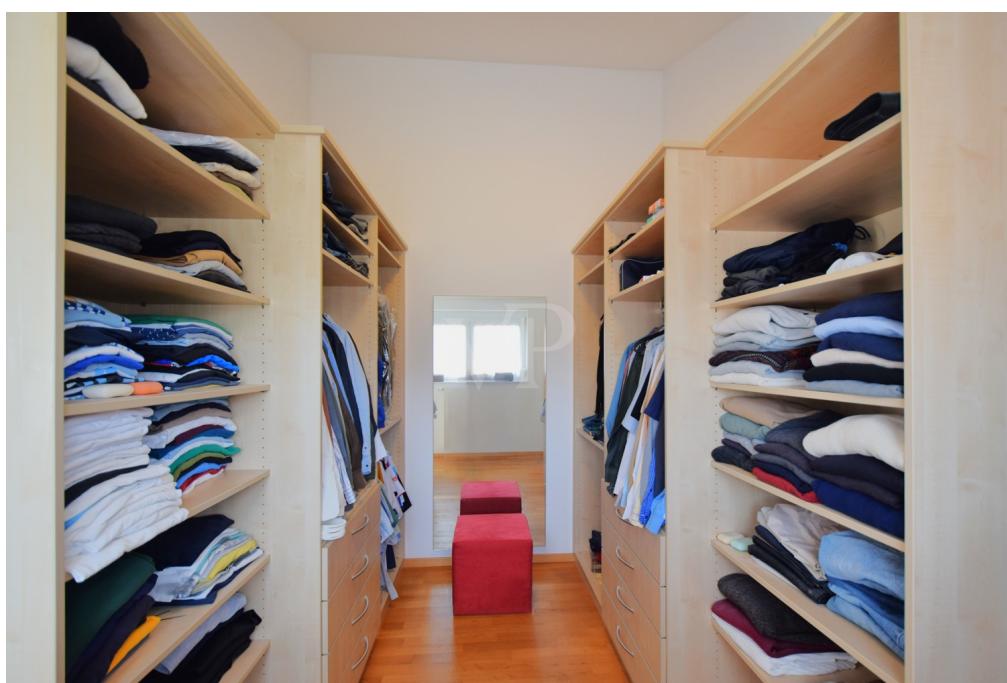
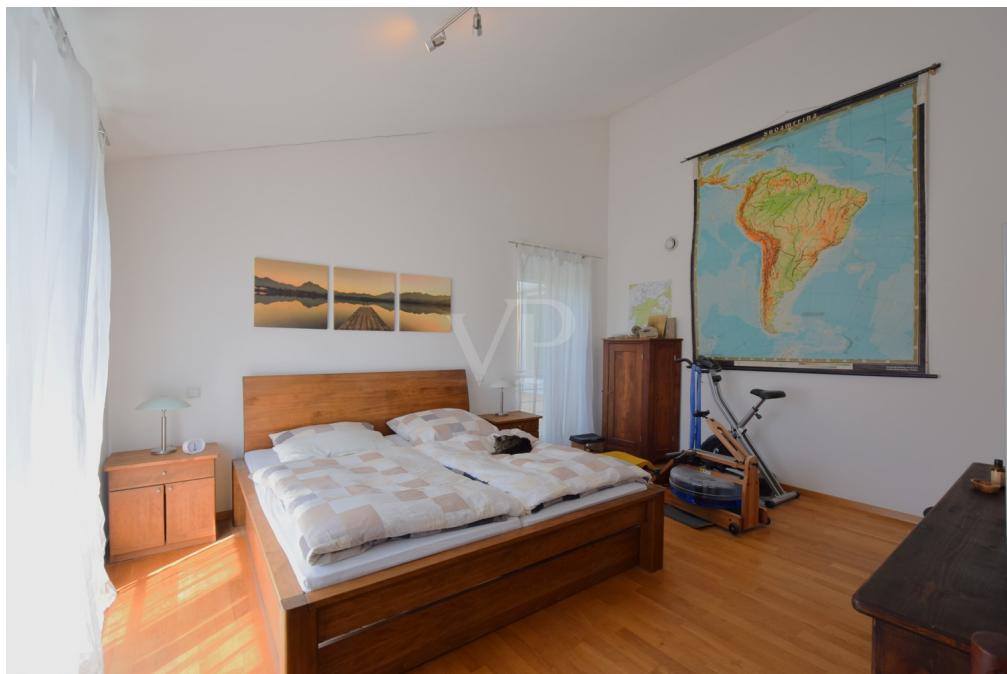
?????? ????????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ????????



????????? ??????????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ????????



????????? ?????????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ????????



?????? ??????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ???????



?????? ?????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ???????



????????? ??????????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ????????



?????? ?????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ???????



???????? ?????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ???????



?????? ?????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ???????



???????? ?????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ???????



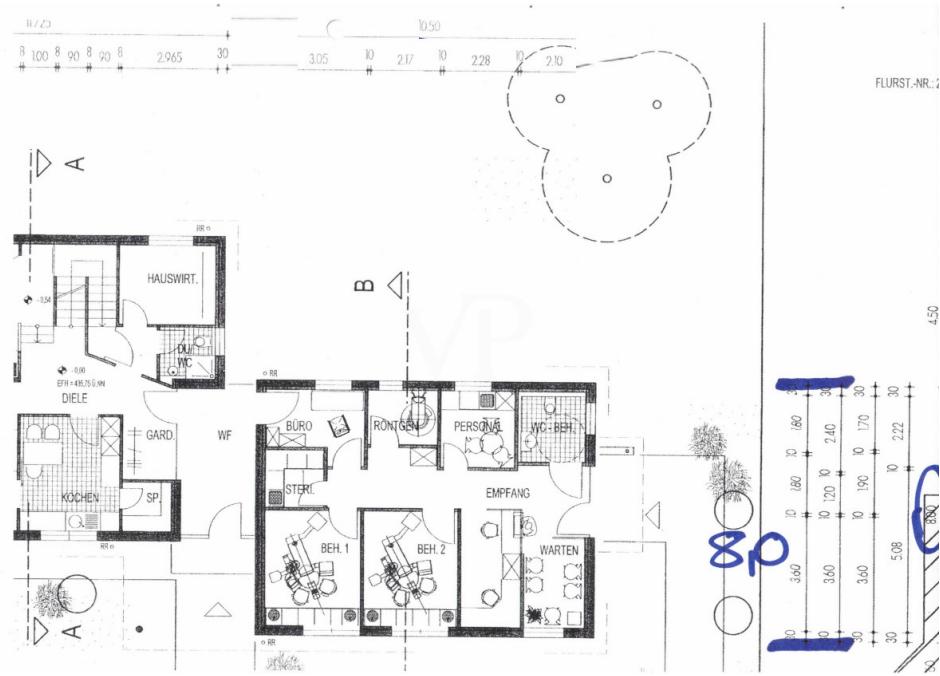
?????? ?????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

?? ???????



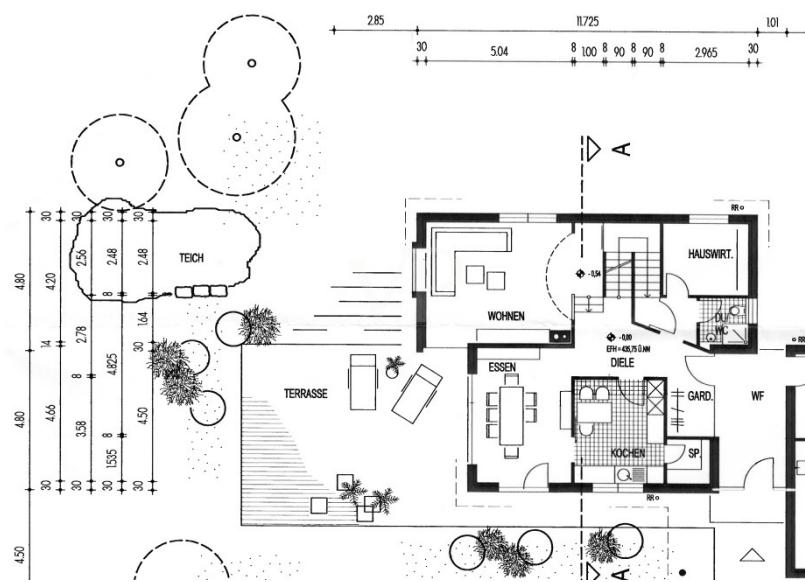
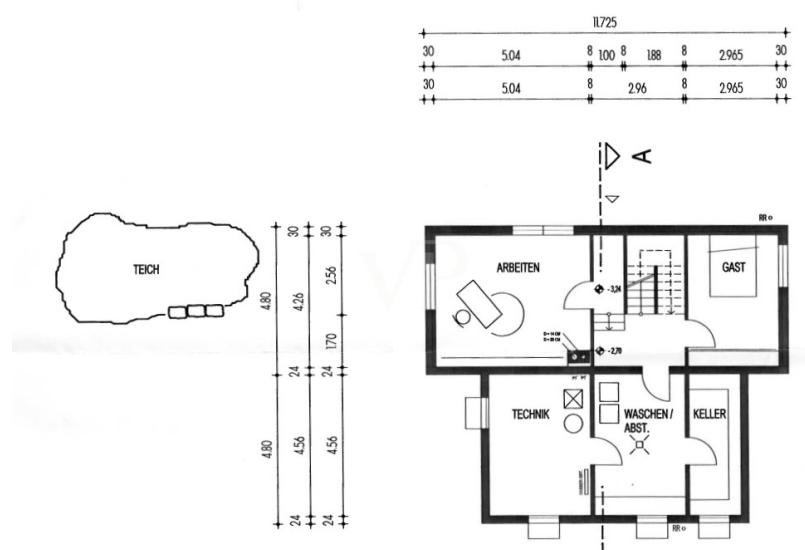
????????? ?????????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

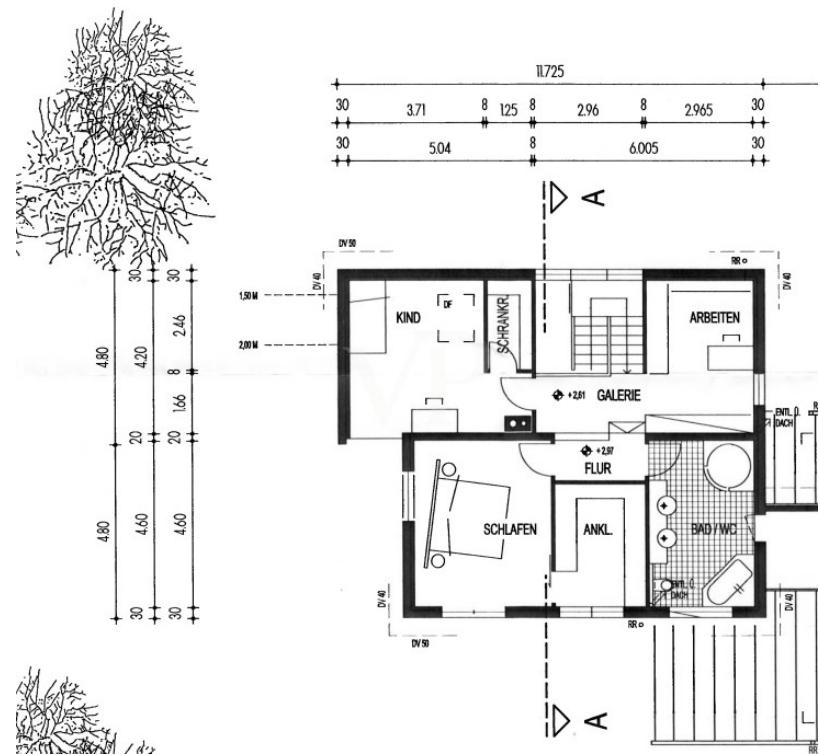
?? ????????



????????? ??????????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

??????





?????? ??????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## ??? ????? ????????

?????? ??? ??????????? ?? ??????? ?? ?? ??? – ??? ???????, ??????? ??????????? ???????????  
???? ?? ??????????? ??????? ?? ?? ??????? ?????. ?? ??? ???????????, ??????? ????? ???????????  
???? ??? ?? ????? – ??? ??????? ?? ?? ??????????????? ??????? ????? ?? ?????? ??????????? –  
???? ?? ??????????? ??????? ?? ???????????, ??? ??????????? ?? ?? ??????????? ??????? ???????????,  
?????? ??????????? ??????????? ??????? ?? ?? ??????????? ???????????, ?????????? ??????? ???????????,  
??? ?? ?? ?????? ??????????????????? ?? 2005 ?? ?????? ??????????? ?????????? ??????????? ??? ??  
Bauer (?????? KfW 50) ??? ?????????? ??? ?????????? ??????????? ?? ??? ?????????? ??????????? ???  
????????? ??? ?????????? ??????????? ?? ???????????, ?????????????????? ??? ?????????? ????? – ???  
????????? ??? ?????????? ????? FIN Longlife ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????  
????????? - ???????, ?????? ??????? ?? ?????????? - ??????? ??????? ?? ?????????? ???????????????  
?????? ??? ?????????? ?????? - ??????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? - ??????????  
????? ??????? ?? ?????????? - WC ?????????? (????? ??????) - ?????????? ?????? ??????? ??????  
?????: - ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????? - ??????? ??????? ?? ??????????????  
- ??????? ?????? ?????? (????? ?? ??????? ?? ??????? ??? ??????) - ??????? ??????? ?? ?????? ???,  
?????? ???????, ????? ?? WC ??????? ??????? - ?????????? ??????? ?????????? - ??????????  
????? ?????????? ?? ?????? ?? WC - ?????? - ?????? - ?????????? ?? ??????????????/??????  
?????? ??????? ?????, ?.?. ?? ??????? ?? ?????, ??????? ?????????? ?? ?????????? ??? ??????????????  
????????? ??? – ??? ???: - ?????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ?????? ??? ?????? - ???  
??????????, ?????? ???????, ??????? ?? ?????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?????? - ???????,  
?????????? ?????? ??????? ?? ?????? ?????? (????? ?? ?????????? ??????) - ??????????  
?????????? ?? ?????? ??????? ?? ?????? ?????? - ?????? ??????? ?? ?????????? ??????? ??  
?? ??????? ?????? ??????? (?????? ???????) - ??????? ??? ??????? ?? ???????????  
????? ?????????? & ??????????: - ?????? ?????? ??????? ??? ?????????? ?????????? -  
????????????? ?????? - ??? ?????? ?????? (2024) - 100% ?????? ?????????? ?????????? ???  
?????????? ?????? - ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????????? - ?????????? ?????? ??? ??????  
????? ?????? - ?????????? ??????? ?????? ?? ?????? ?????????? - ?????? ??? ??????? ??????? ???  
????? ?????????? ??????? – ?????????????? ??? ?????????????? - ?????????? 80 ?.?.  
????????????? ??? – ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? - ?????? ???????, ???????,  
??????????, ??? - ??????? ?????? ?????, ?????????? ?????? - ?????? ?????????? ??????  
????????? ??????? ??? ?????? - ??????? ??? ?????? ?????????? ??????? ?? ?????????? - ??????????  
?????????/??????????, ??????? ?????? ??? 100% ?????????? ?????? - ?????? ?? ??????????  
????????? - ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????? - ?????????????? ??????  
?????????: ??? ??????? ??????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ???  
????? – ?? ??? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
?? ???, ?????????????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
?? ??? ?????????? ???.

????????? ?????????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

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

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.

?????? ??????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

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

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.

?????? ??????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

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

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 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.

????????? ??????????: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

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

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

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