

Stimpfach / Weipertshofen

Οικολογικό & ενεργειακά αποδοτικό -  
Αρχιτεκτονικά σχεδιασμένο κτίριο κατοικιών με  
προσαρτημένο ιατρείο - Ανεμπόδιστο φυσικό  
περιβάλλον

Αριθμός ακινήτου: 25256229

EXKLUSIV



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 222 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.678 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

- 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: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25256229
Επιφάνεια	ca. 222 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Δίρριχτη στέγη
Δωμάτια	6.5
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	2005
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Ξύλινη κορνίζα
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 187 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Υγροποιημένο αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	44.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	05.05.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2005

Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



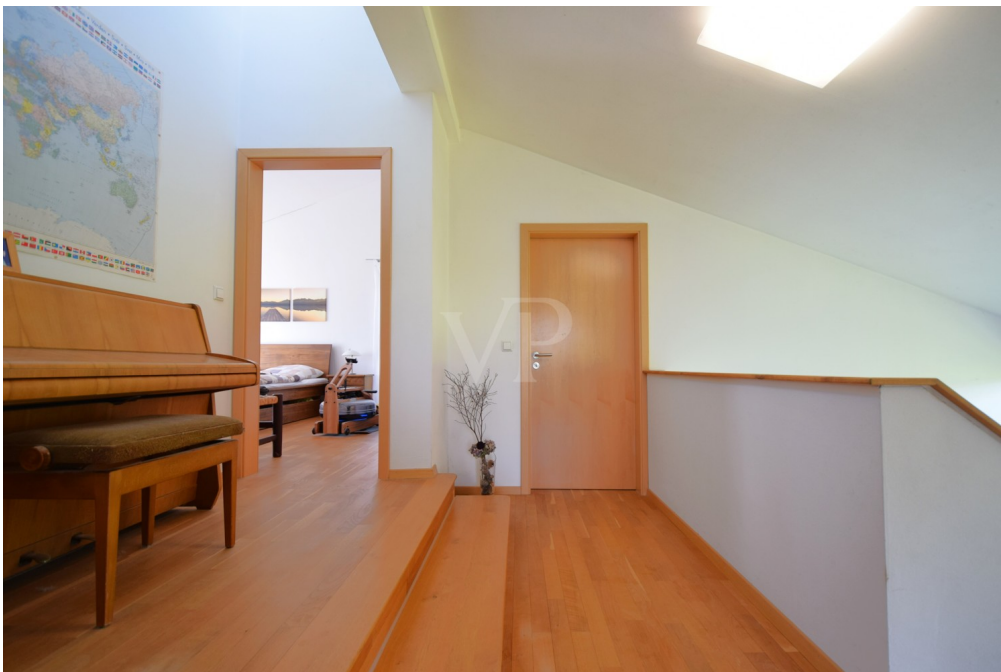
Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

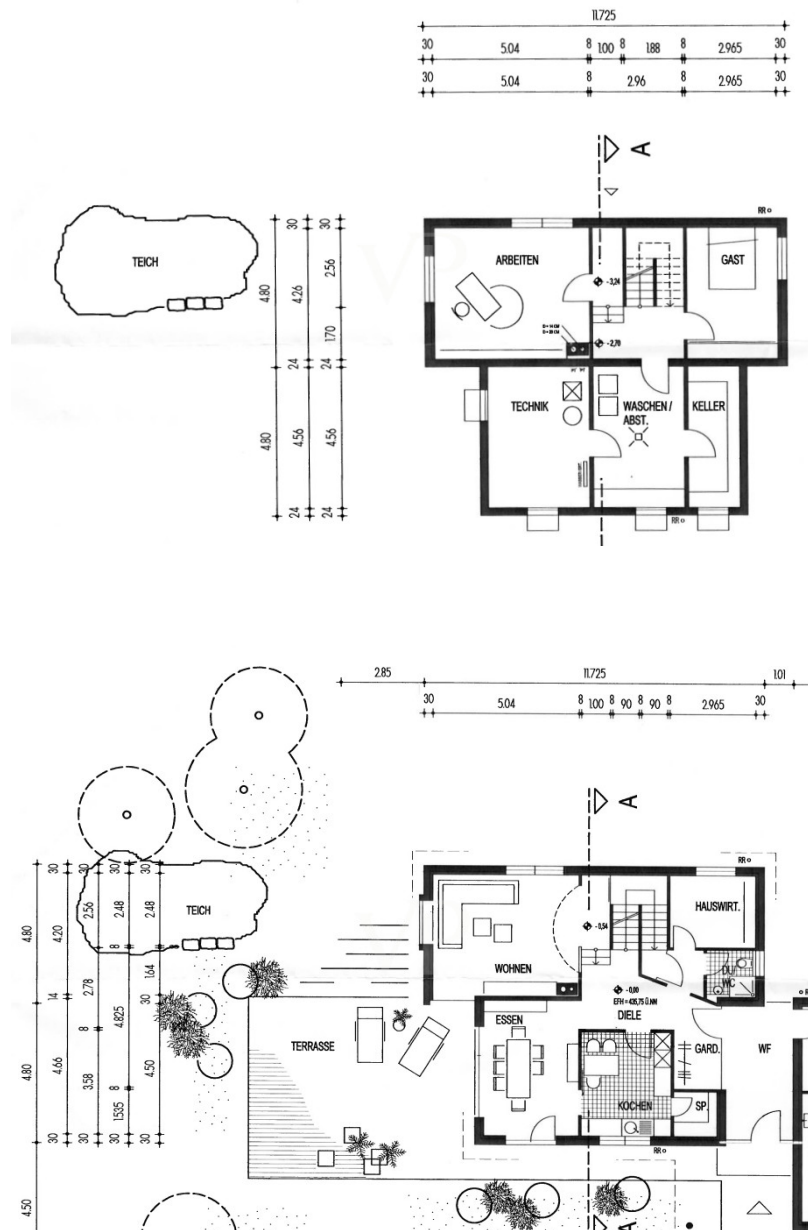
## Το ακίνητο

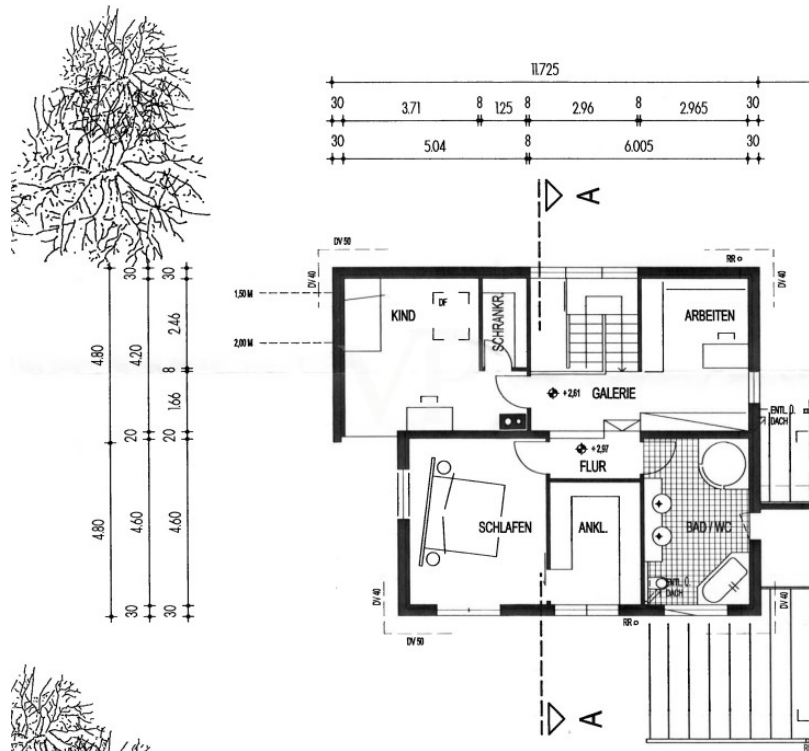




Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## 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: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ζώντας και εργαζόμενοι σε αρμονία με τη φύση – ένα βιώσιμο, χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης σπίτι με παρακείμενο ιατρείο και μια φυσική λίμνη. Σε μια εκπληκτική, απόλυτα ήσυχη τοποθεσία στην άκρη της πόλης – που συνορεύει με μια προστατευόμενη περιοχή τοπίου με ερείκη αρκεύθου – αυτό το εξαιρετικό σύνολο σας περιμένει, που αποτελείται από ένα οικολογικά κατασκευασμένο, χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης σπίτι και ένα πλήρως εξοπλισμένο, ξεχωριστό κτίριο ιατρείου. Και τα δύο κτίρια κατασκευάστηκαν το 2005 με υψηλής ποιότητας μεθόδους κατασκευής από ξύλο Bauer (πρότυπο KfW 50) και συνδυάζουν την οικολογική συνείδηση με την υπερσύγχρονη άνεση διαβίωσης και εργασίας. Εσωτερικά και εξωτερικά, χρησιμοποιήθηκαν μόνο οργανικά υλικά – από βιολογικό σοβά και εξωτερική βαφή FIN Longlife έως βιώσιμη τεχνολογία κτιρίων. Δωμάτια ισογείου: - Ευρύχωρο, φωτεινό σαλόνι με ξυλόσομπα - Ανοιχτή κουζίνα με μοντέρνα εντοιχισμένη κουζίνα και παρακείμενο ντουλάπι - Φωτεινή τραπεζαρία με άμεση πρόσβαση στη βεράντα - Φιλόξενος χώρος εισόδου με βεστιάριο - WC επισκεπτών (χωρίς εμπόδια) - Βοηθητικός χώρος Δωμάτια πρώτου ορόφου: - Υπνοδωμάτιο με γκαρνταρόμπα και πρόσβαση στο μπάνιο - Παιδικό δωμάτιο με γκαρνταρόμπα - Ενιαίος χώρος γραφείου (μπορεί να χωριστεί σε παιδικό δωμάτιο) - Ευρύχωρο μπάνιο με φυσικό φως, γωνιακή μπανιέρα, ντους και WC Δωμάτια υπογείου: - Ξεχωριστό δωμάτιο επισκεπτών - Μοντέρνο μπάνιο επισκεπτών με ντους και WC - Γραφείο - Αποθήκη - Πλυντήριο και λεβητοστάσιο/τεχνικό δωμάτιο Ευέλικτη χρήση, π.χ. ως γραφείο στο σπίτι, στούντιο ή διαμέρισμα για ηλικιωμένους. Εξωτερικός χώρος – αγνή φύση: - Όμορφα διαμορφωμένος κήπος με φυσική λίμνη και ρυάκι - Τζάκι μπάρμπεκιου, ξύλινη βεράντα, πέργκολα με κλήματα και γλυσίνες ως πράσινη στέγη - Ευρύχωρη, περιμετρική ξύλινη βεράντα με γυάλινη στέγη (δοκοί από ανοξείδωτο χάλυβα) - Οικόπεδο περιφραγμένο στη βόρεια πλευρά με ξύλινο φράχτη - Διπλό γκαράζ με ενσωματωμένο υπόστεγο κήπου και επιπλέον θέσεις στάθμευσης

(πρακτική εξάσκηση) - Αντλίες για δεξαμενή και τροφοδοσία λίμνης. Τεχνολογία & Βιωσιμότητα: - Ηλιακό θερμικό σύστημα για υποστήριξη θέρμανσης - Φωτοβολταϊκό σύστημα - Νέος λέβητας αερίου (2024) - 100% παροχή ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές - Σύστημα εξαερισμού με ανάκτηση θερμότητας - Αποσκληρυντής νερού για ζεστό νερό χρήσης - Δεξαμενή βρόχινου νερού για έκπλυση τουαλέτας - Επιλογή για σύνδεση οπτικών ινών. Κτίριο πρακτικής εξάσκησης – επαγγελματικό και καλοσχεδιασμένο: - Περίπου... 80 τ.μ. αξιοποιήσιμου χώρου – πλήρως επιπλωμένο και έτοιμο για άμεση χρήση - Γραφείο υποδοχής, γραφεία, αρχειοθήκες, ράφια - Πρόσβαση χωρίς εμπόδια, προσβάσιμη τουαλέτα - Τρεις ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης απευθείας στο κτίριο - Θέρμανση μέσω θερμαντικών σωμάτων με θερμοστάτη - Συνδέσεις ύδρευσης/αποχέτευσης, ηλεκτρικό ρεύμα από 100% ανανεώσιμη ενέργεια - Αερισμός με ανάκτηση θερμότητας - Πλαίσιο από ανοξείδωτο ατσάλι για διαφημιστική πινακίδα - Καλοδιατηρημένο γκαζόν. Συμπέρασμα: Μια μοναδική συνολική ιδέα που συνδυάζει βιώσιμη διαβίωση και επαγγελματική εργασία – σε μια φυσική ιδιοκτησία με εξαιρετικές ανέσεις. Ιδανικό για οικογένειες που αγαπούν τη φύση, αυτοαπασχολούμενα άτομα ή κοινές πρακτικές που εκτιμούν την οικολογική κατασκευή και μια υγιή ποιότητα ζωής.

**Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## 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)