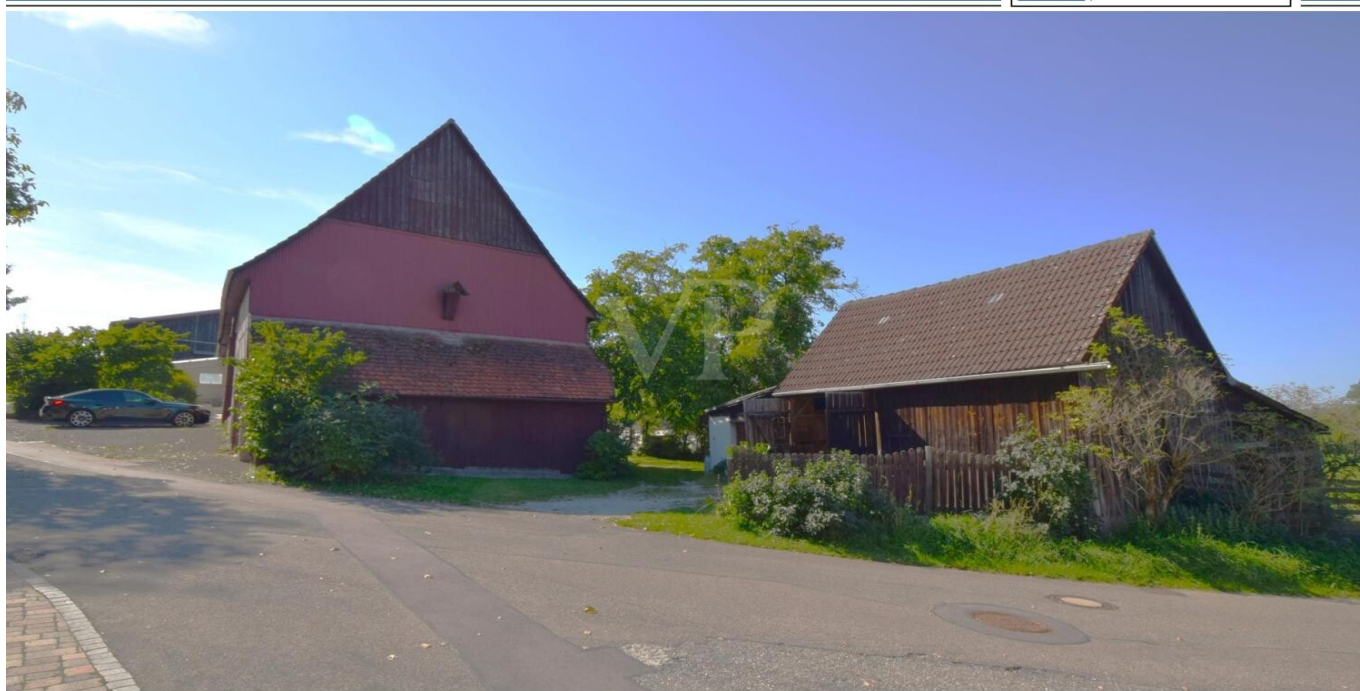


Wallhausen

## Vidéki életélmény - Nagy parasztház istállóbovítással és csarnoképülettel Wallhausen közelében

VP azonosító: 23256169



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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 2.171 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Áttekintés

VP azonosító	23256169
Hasznos lakótér	ca. 125 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1930
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	349.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2001
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 618 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektro	Teljes energiaigény	239.10 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.09.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

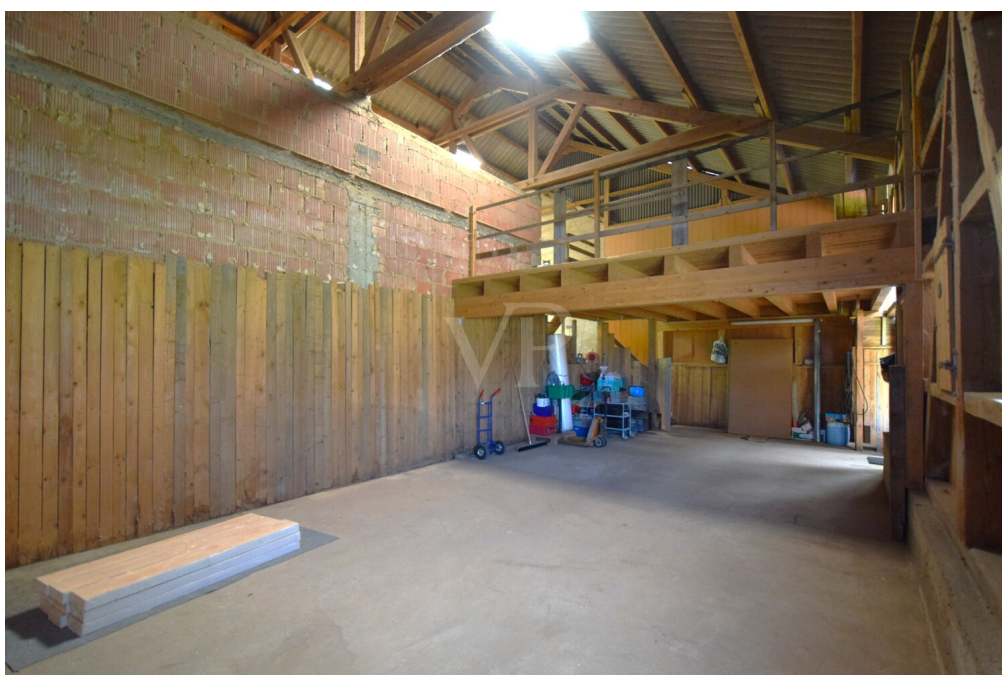
## Az ingatlan





VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

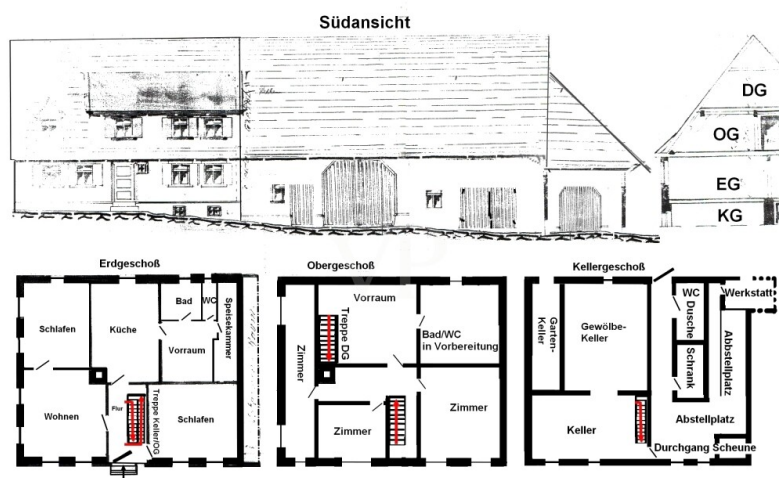
## Az ingatlan





VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott vidéki ház melléképülettel és pajtával, egy körülbelül 2171 m<sup>2</sup>-es telken. Az 1930-ban épült ház jó állapotban van. 2000-ben korszerűsítésen esett át, beleértve az elektromos vezetékek és a vízvezetékek cseréjét. A kivitelezés színvonala átlagos. A lakótér körülbelül 125 m<sup>2</sup>, ami bőséges helyet kínál az egész család számára. A házban összesen 5,5 szoba található, köztük 4 hálószoba. Egy tágas terasz csábít a pihenésre és a szabadban való tartózkodásra. A lakótér mellett körülbelül 618 m<sup>2</sup> hasznos alapterület található, amely egy pajtából, egy istállóból és egyéb melléképületekből áll. Ez a terület jelentős potenciált kínál a további fejlesztésekre. Különösen figyelemre méltó a bájos fatüzelésű kályha, amely kellemes meleget biztosít a hideg napokon. A beépített konyha is tartozik hozzá, amely rengeteg helyet kínál főzéshez és étkezés előkészítéséhez. A padlás, amely lakótérre alakítható, további lehetőséget kínál álmai otthonának megvalósítására. A vízellátás és a csatorna már ki van építve a padláson. Az egykori parasztház tágas kerttel is büszkélkedhet, amely tökéletes a szabadtéri pihenésre. A melléképület felújításra szorul, de számos lehetőséget kínál az egyedi kialakításra és felhasználásra. Egy dupla garázs is a telken található. A közelben található egy kis kút, amely kis erőfeszítéssel ismét működőképesé tehető. A telken található nagy istállóban lehetőség van kisállatok tartására. A szükséges felszerelés már rendelkezésre áll. Lehetőség van egy lókarám létrehozására (alsó istálló). Egy helyi lovasklub körülbelül 3 km-re található. Jelenleg nincs további legelő lovak tartására. Gyozodjon meg róla saját szemével erről a csodálatos ingatlanról és a benne rejlő számos lehetőségről. Egyeztessen személyes megtekintési időpontot, és hagyja magát elvarázsolni ebből a jól karbantartott parasztházból idilli környezetben.

**VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Minden a helyszínról

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.



**VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## További információ / adatok

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 23256169 - 74599 Wallhausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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