Rosengarten-Westheim

Vollständig saniertes Ensemble auf großzügigem Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten

VP azonosító: 24256191

VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 292,6 m^2 • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 815 m^2

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Áttekintés

VP azonosító	24256191
Hasznos lakótér	ca. 292,6 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	9
Hálószobák	5
FÜRD?SZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1870
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	599.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	T?zhely
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.08.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	446.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1870

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az ingatlan

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

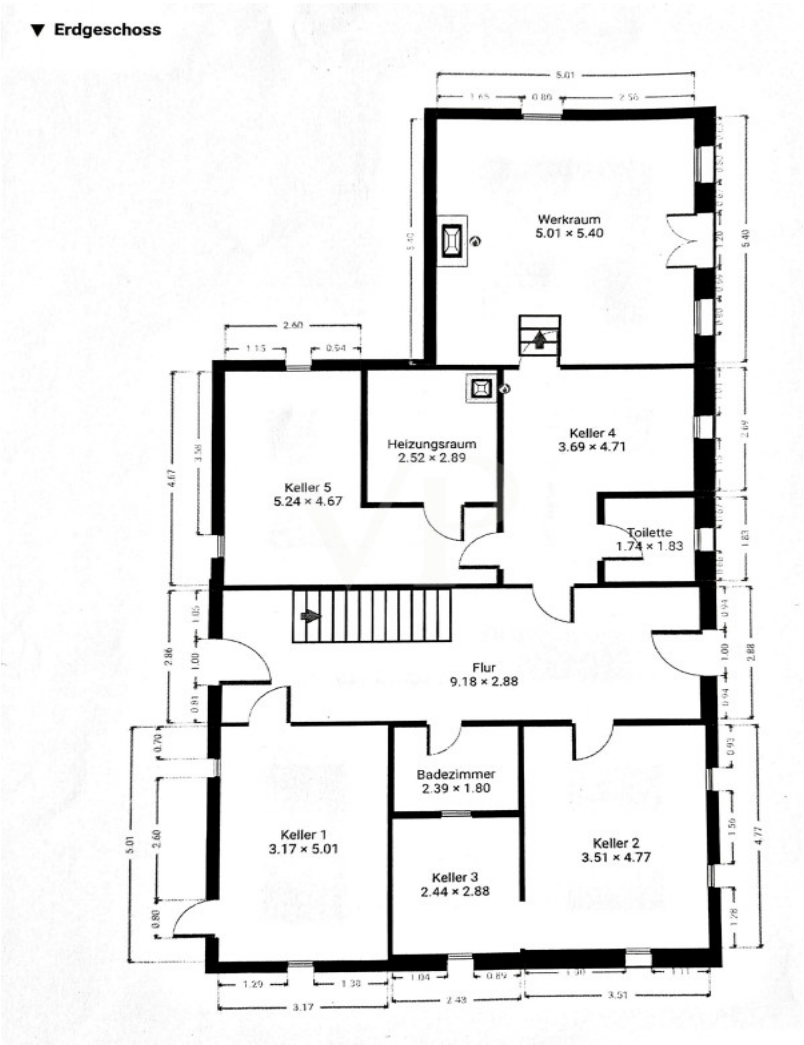
Az ingatlan

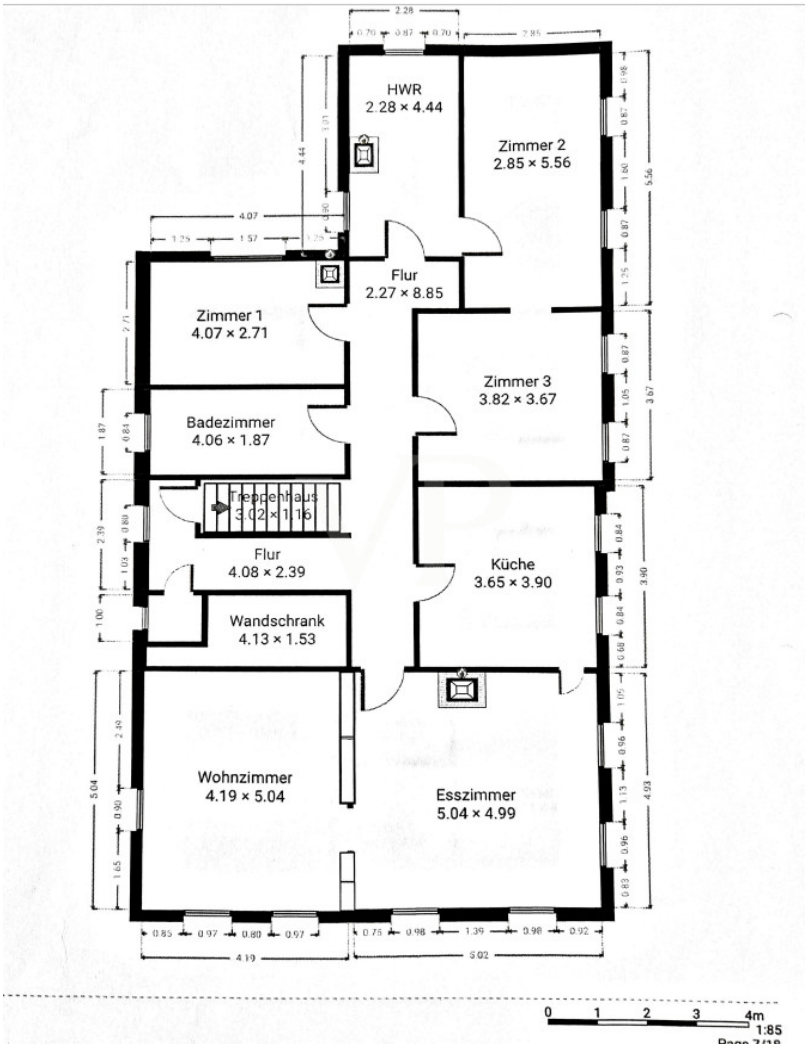
VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

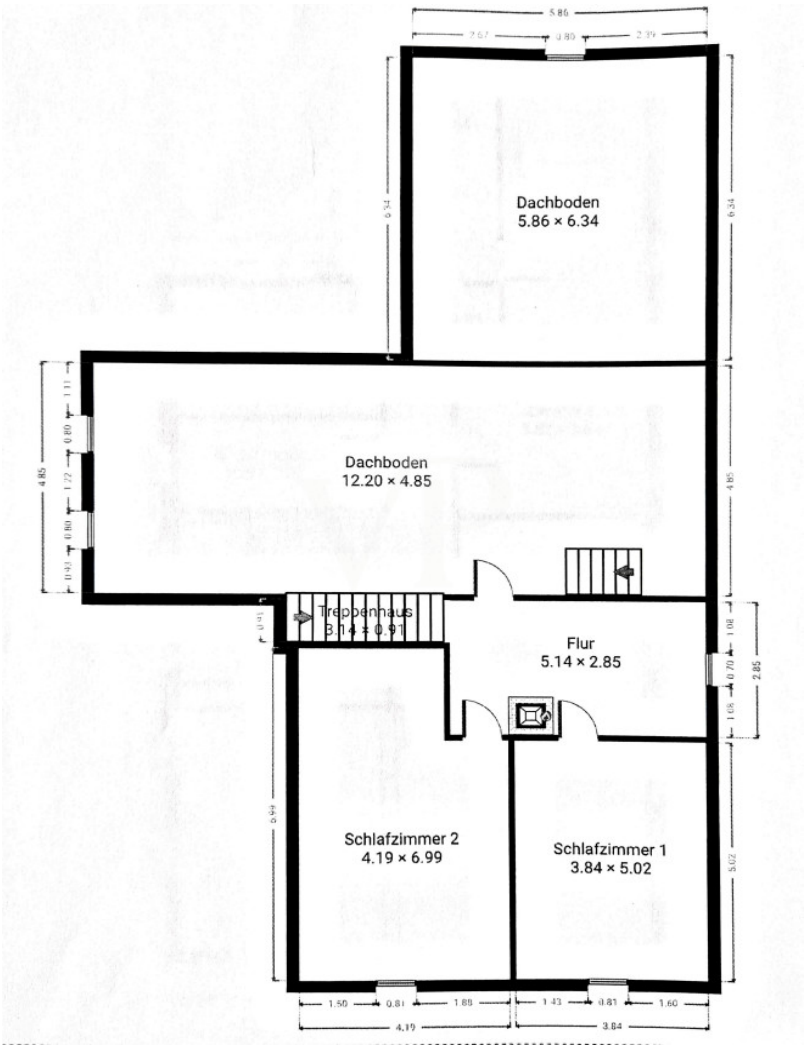
Az ingatlan

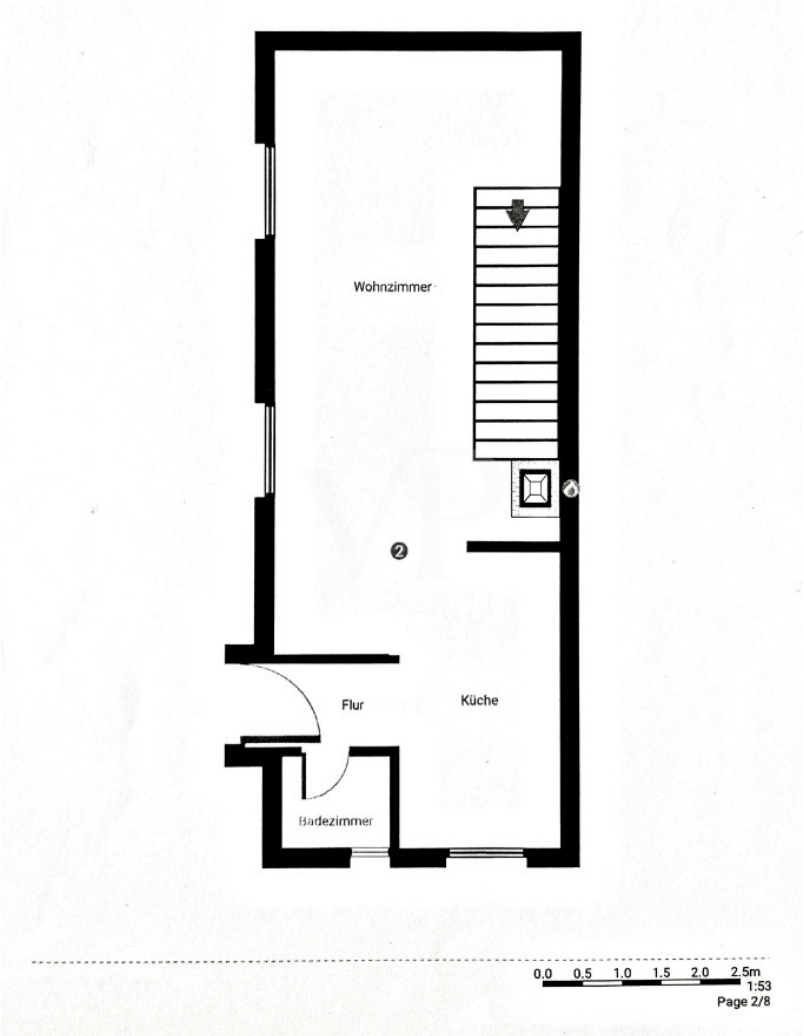
VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

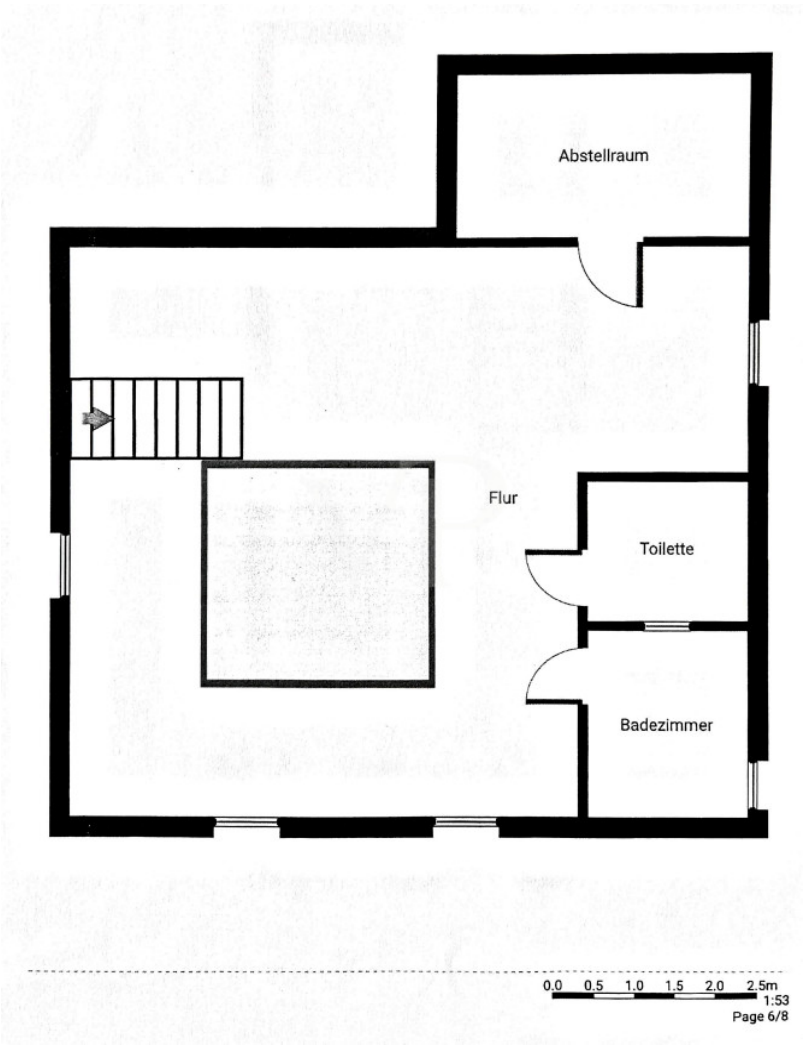
Alaprajzok




HWR
2.28 × 4.44
Zimmer 2
2.85 × 5.56
Flur
2.27 × 8.85
Zimmer 1
4.07 × 2.71
Zimmer 3
3.82 × 3.67
Badezimmer
4.06 × 1.87
Treppenhaus
3.02 × 1.16
Flur
4.08 × 2.39
Küche
3.65 × 3.90
Wandschrank
4.13 × 1.53
Wohnzimmer
4.19 × 5.04
Esszimmer
5.04 × 4.99
0 1 2 3 4m
1:85


Dachboden
5.86 × 6.34
Dachboden
12.20 × 4.85
Treppenhaus
3.14 × 0.91
Flur
5.14 × 2.85
Schlafzimmer 2
4.19 × 6.99
Schlafzimmer 1
3.84 × 5.02


Wohnzimmer
Flur
Küche
Badezimmer
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:53
Page 2/8



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

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Az els? benyomás

Dieses charmante Ensemble bietet Ihnen zwei liebevoll sanierte Wohnhäuser, ein Haupthaus und ein Nebengebäude, welche nebeneinander liegen und sowohl für Wohnzwecke als auch für Gewerbe genutzt werden können. Das Haupthaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 194 m², während das Nebengebäude über eine Wohnfläche von ca. 99 m² verfügt. Beide Gebäude wurden in den Jahren 2021 und 2022 umfangreich saniert. Beide Immobilien stammen aus dem Ursprungsbaujahr um ca. 1650 und wurden laufend aufwändig modernisiert. Insgesamt verfügen Sie bei beiden Immobilien über 9 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer sowie drei Badezimmer und zwei neue Küchen mit modernen Einbaugeräten. Die Grundstücksfläche beträgt großzügige 815 m² und bietet eine attraktive Gartenfläche zur Erholung und Entspannung. Das Nebengebäude eignet sich perfekt für gewerbliche Zwecke wie zum Beispiel eine Architektur- oder Steuerberatungsfirma. Mit insgesamt zwei Zimmern, Küche mit neuer Einbauküche, Badezimmer, Abstellraum und separaten WC verteilt auf zwei Ebenen, bietet es ausreichend Platz für Büro- oder Gewerbeeinrichtungen. Zudem verfügt das Nebengebäude über einen großen Scheunenanbau, welcher ideal als Werkstatt und Lagerfläche genutzt werden kann. Mehr hierzu, finden Sie unter dem Punkt "Ausstattung / Beschreibung". Für Liebhaber von historischen Gebäuden und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ist dieses Ensemble aus Haupthaus und Nebengebäude eine reizvolle Option zur individuellen Einrichtung und zum Beispiel einer perfekten Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Hier gehts zur virtuellen Besichtigung: https://ogulo.de/3435/24256191 Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen. Das VON POLL Immobilien Team freut sich auf Sie.

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Részletes felszereltség

Haupthaus Haus I
- Wohnfläche 194 m²

Erdgeschoss:
- Kellerräume / Nutzflächen
- Separates WC
- Badezimmer
- Heiz- / Technikräume

1. Obergeschoss:
- Großzügiger Wohn- Essbereich
- Neue Küche mit Einbaugeräten
- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer
- Waschküche

Dachgeschoss:
- Zwei Schlafzimmer
- Bühne / Spitzboden

Nebengebäude Haus II
- Wohnfläche ca. 99 m²
- Scheunenanbau ca.

Erdgeschoss:
- Ess- / Wohnbereich
- Neue Küche mit Einbaugeräten
- Gäste WC

Dachgeschoss:
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Zwischenebene

Zusammengefasst alle Details dieser zwei historischen Anwesen im Überblick:
- Grundstücksfläche ca. 815 m²
- Wohnfläche gesamt ca. 293 m²
- Hauptgebäude und Nebengebäude
- Umfangreich saniert in 2021 / 2022
- Getrennte Elektrik
- Zwei Gasthermen
- Großer Scheunenanbau am Nebengebäude

- Großzügige Gartenfläche
Hier gehts zur virtuellen Besichtigung:
https://ogulo.de/3435/24256191
Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.
Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Minden a helyszínr?l

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ort Westheim in der Gemeinde Rosengarten. Die Lebensqualität in der Gemeinde wird durch die zentrale Lage zwischen den Städten Gaildorf und Schwäbisch Hall und die unmittelbare Nähe zur Natur geprägt. Die Vorzüge liegen auf der Hand: "Stadtnah in reizvoller Landschaft leben." Eine gute Verkehrsanbindung mit dem PKW oder dem Bus ist hier gegeben. Westheim ist die älteste Ortschaft mit 2.518 Einwohnern der 1972 im Rahmen der Gemeindereform neu entstandenen Gemeinde Rosengarten. Rosengarten ist landwirtschaftlich geprägt und der Strukturwandel zeigt sich hier besonders deutlich. Ein gutes Miteinander von Landwirtschaft, Wohnbebauung und Gewerbeentwicklung ist eine der großen Herausforderungen. Bäckerei, Landmetzgerei und ein Discounter sowie Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus gewähren in der Gemeinde Rosengarten eine Grundversorgung. Die Lebensqualität in der Gemeinde wird durch die zentrale Lage zwischen den Städten Gaildorf und Schwäbisch Hall und die unmittelbare Nähe zur Natur geprägt. Die Vorzüge liegen auf der Hand: Stadtnah in reizvoller Landschaft leben.

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 446.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

VP azonosító: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19 Sváb csarnok
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com