

Stimpfach / Weipertshofen

# Ökológiai és energiahatékony - Építészeti megtervezett lakóépület hozzáépített orvosi rendelovel - Akadálymentes természeti környezet

VP azonosító: 25256229

EXKLUSIV



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 222 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 1.678 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

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

**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25256229                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 222 m²                           |
| Teto formája          | Egylépcsős teto                      |
| Szobák                | 6.5                                  |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2005                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | Igény szerint                                                          |
| Ház                      | Családi ház                                                            |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                   |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                          |
| Kivitelezési módszer     | Fakeret                                                                |
| Hasznos terület          | ca. 187 m²                                                             |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha  |

**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Folyékony gáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.05.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 44.90 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2005                |

**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## **Az ingatlan**



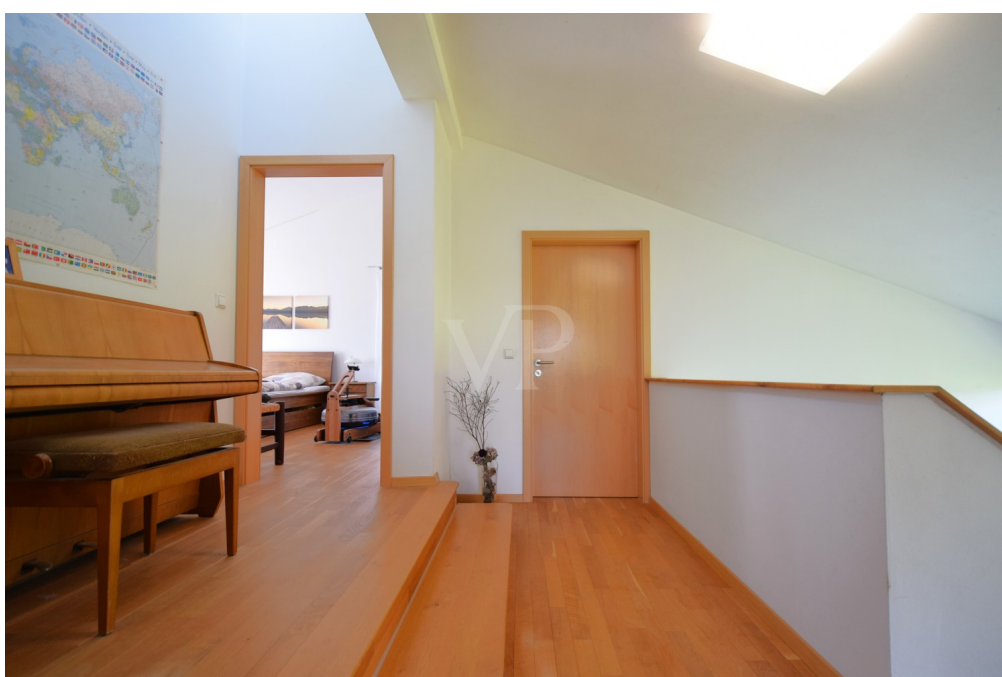
**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



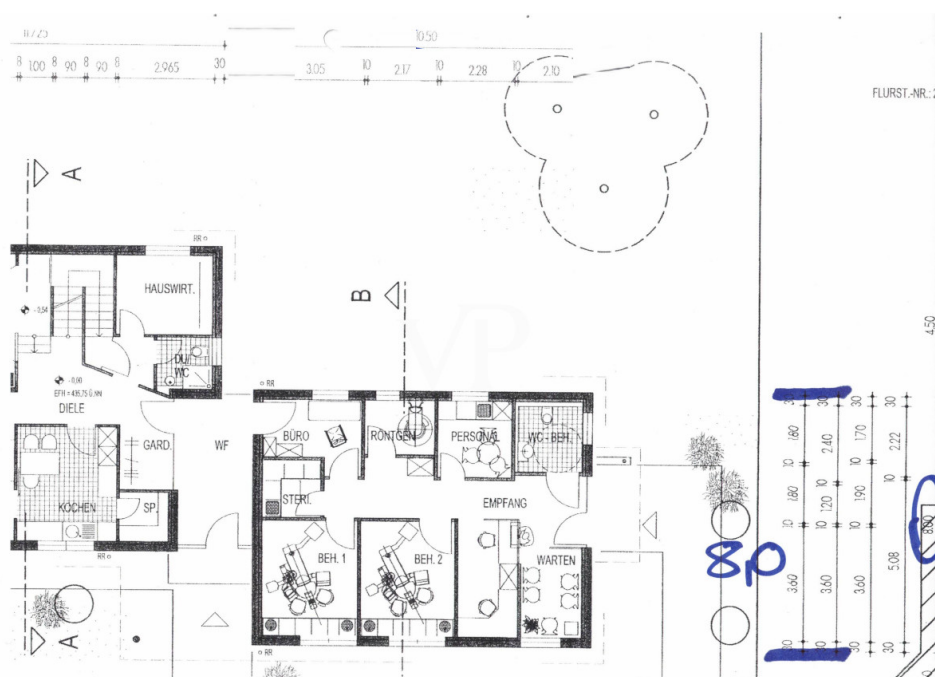
**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az ingatlan



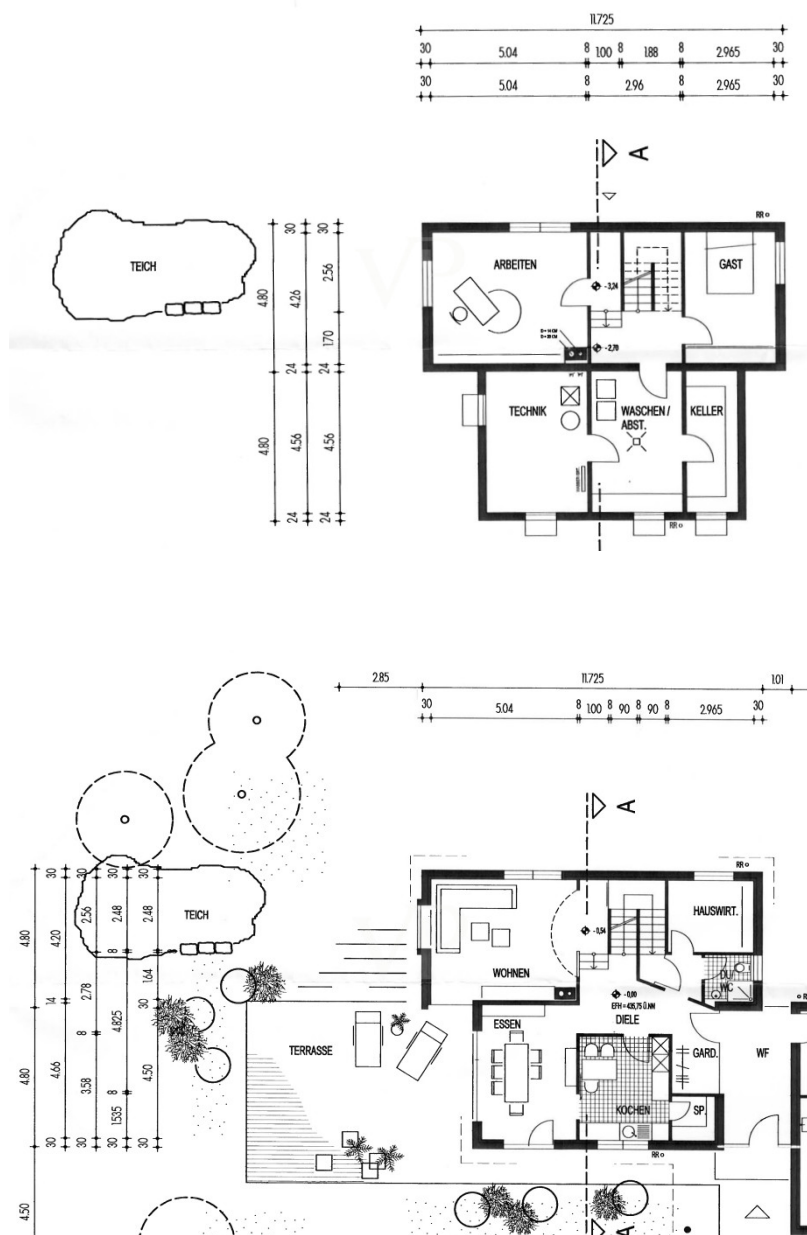
VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

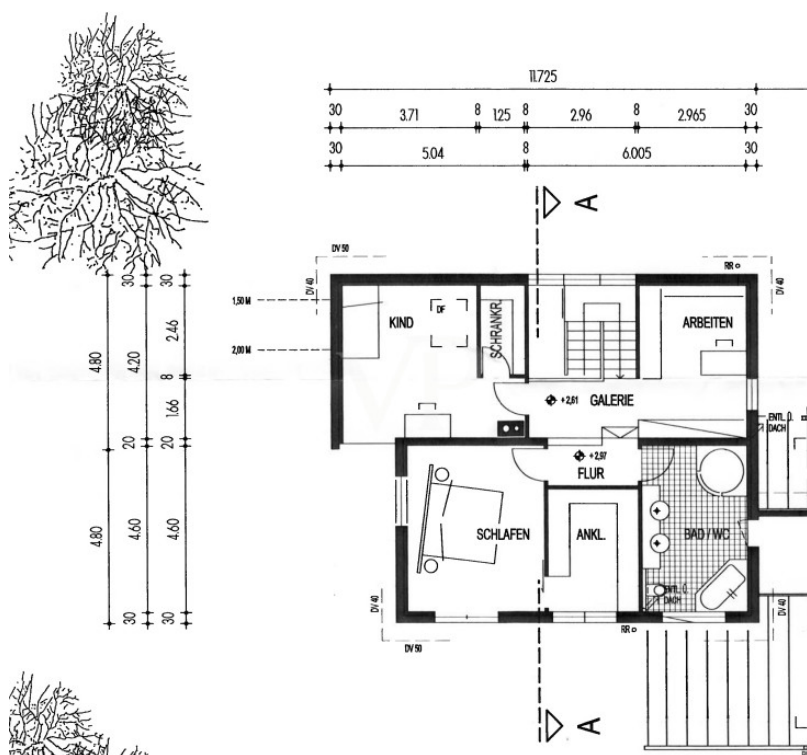
## Az ingatlan



VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Az első benyomás

Harmóniában élni és dolgozni a természettel – egy fenntartható, alacsony energiaigényű ház, mellette orvosi rendelővel és természetes tóval. Lenyugó, teljesen nyugodt helyen, a város szélén – egy borókás pusztával határos tájvédelmi terület mellett – várja Önt ez a kivételes együttes, amely egy ökológiailag épített, alacsony energiaigényű házból és egy teljesen felszerelt, különálló orvosi rendelőből áll. Mindkét épület 2005-ben épült kiváló minőségű Bauer faépítési módszerekkel (KfW 50 szabvány), és az ökológiai tudatosságot a legmodernebb lakhatási és munkakomforttal ötvözi. Belül és kívül is csak organikus anyagokat használtak – a bioalapú vakolattól és a FIN Longlife kültéri festéktől a fenntartható építési technológiáig. Földszinti helyiségek: - Tágas, világos nappali fatüzelésű kályhával - Amerikai konyha modern beépített konyhával és hozzá tartozó kamrával - Világos étkező közvetlen teraszkapcsolattal - Barátságos bejárat gardrób szobával - Vendég WC (akadálymentesített) - Háztartási helyiség Elso emeleti helyiségek: - Hálószoba gardrób szobával és fürdőszobai kijáráttal - Gyerekszoba gardrób szobával - Amerikai iroda (gyerekszobává alakítható) - Tágas fürdőszoba természetes fénnel, sarokkáddal, zuhanyzóval és WC-vel Alagsori helyiségek: - Külön vendégszoba - Modern vendégfürdőszoba zuhanyzóval és WC-vel - Iroda - Tároló - Mosókonyha és kazánház/muszaki helyiség Rugalmasan használható, pl. B. otthoni irodaként, stúdióként vagy nagymamalakásként. Kültéri terület – tiszta természet: - Gyönyörűen parkosított kert természetes tóval és patakkal - Grillezo, fa terasz, pergola szolovel és lilaakáccsal zöldtetóként - Tágas, körbefutó fa terasz üvegtetővel (rozsdamentes acél gerendák) - Az ingatlan északi oldalán fakerítéssel körülvéve - Dupla garázs hozzáépített kerti fészkerrel és további parkolóhelyekkel (rendelő) - Szivattyúk a tartályhoz és a tóhoz. Technológia és fenntarthatóság: - Napelemes rendszer fűtésrészegítéshez - Fotovoltaikus rendszer - Új gázkazán (2024) - 100%-ban megújuló energiaforrásokból származó áramellátás - Hovisszanyeros szelloztetorendszer - Vízlágyító a használati melegvízhez - Esovíz tartály a WC öblítéséhez - Optikai kábel csatlakozási lehetőség. Rendelőépület – professzionális és jól megtervezett: - Kb. 80 m<sup>2</sup> hasznos alapterület – teljesen bútorozott és azonnal használatra kész - Recepció pult, íróasztalok, irattartó szekrények, polcok - Akadálymentesített bejárat, akadálymentesített WC - Három saját parkolóhely közvetlenül az épületnél - Fűtés termosztáttal szabályozott radiátorokkal - Víz-/szennyvízcsatlakozások, 100%-ban megújuló energiából származó áram - Hovisszanyeros szellozés - Rozsdamentes acél keret a reklámtáblának - Gondozott gye. Összegzés: Egy egyedülálló összkoncepció, amely ötvözi a fenntartható életmódot és a professzionális munkavégzést – egy természetközeli, kiváló felszereltséggel rendelkező telken. Ideális természetkedvelő családok, egyéni vállalkozók vagy közös praxisok számára, akik nagyra értékelik az ökológiai építkezést és az egészséges életminőséget.

**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## **További információ / adatok**

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 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: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## 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)**