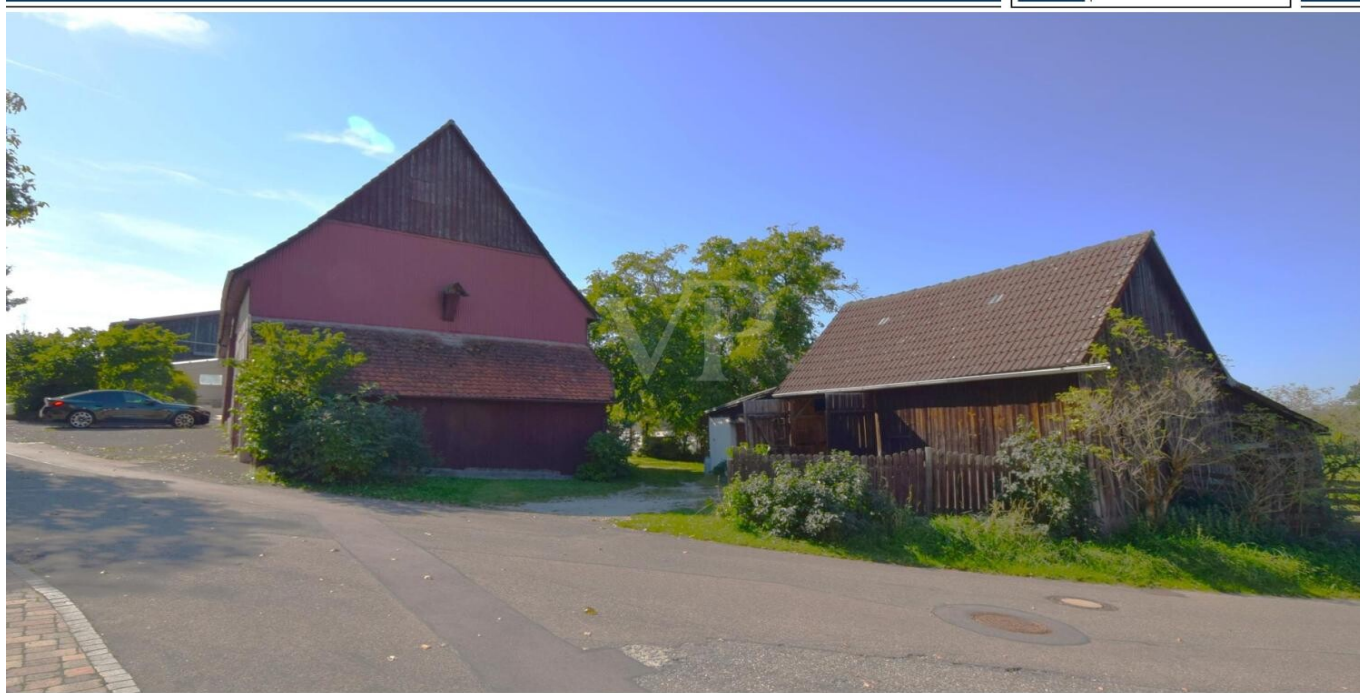


Wallhausen

La tua esperienza di vita in campagna - Grande casa colonica con ampliamento del fienile e edificio adibito a sala vicino a Wallhausen

Codice oggetto: 23256169



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.171 m²

Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23256169
Superficie netta	ca. 125 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2001
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 618 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	239.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.09.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

La proprietà



Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

La proprietà



Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

La proprietà



Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

La proprietà



Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

La proprietà



Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

La proprietà



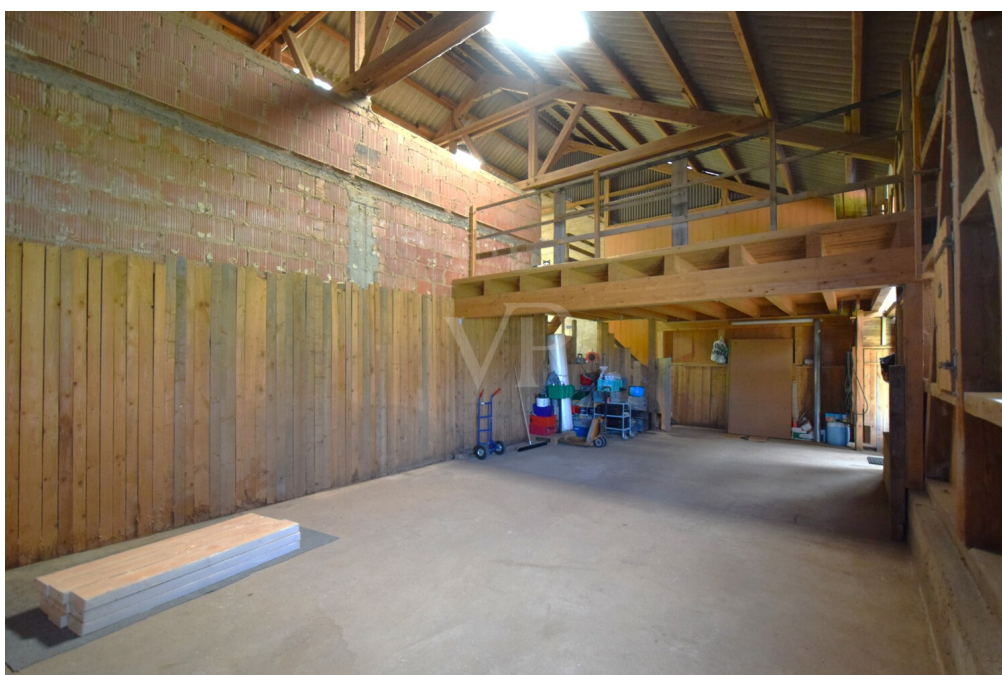
Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

La proprietà



Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

La proprietà



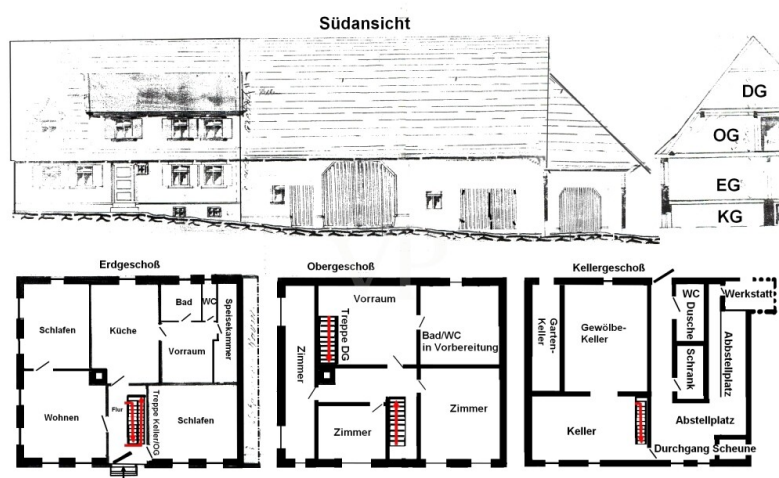
Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

La proprietà



Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

Una prima impressione

In vendita una casa di campagna ben tenuta con dependance e fienile, situata su un terreno di circa 2.171 m². Costruita nel 1930, la casa è in buone condizioni. È stata ristrutturata nel 2000, con il rinnovo dell'impianto elettrico e idraulico. Lo standard delle finiture è nella media. La superficie abitabile è di circa 125 m², offrendo ampio spazio per tutta la famiglia. La casa dispone di un totale di 5,5 stanze, di cui 4 camere da letto. Un'ampia terrazza invita a rilassarsi e godersi l'aria aperta. Oltre alla superficie abitabile, la superficie utile è di circa 618 m², composta da un fienile, un fienile e altri annessi. Quest'area offre un notevole potenziale di sviluppo. Una caratteristica particolarmente degna di nota è l'affascinante stufa a legna, che fornisce un piacevole tepore nelle giornate fredde. È inclusa anche una cucina attrezzata, che offre ampio spazio per cucinare e preparare i pasti. La soffitta, che potrebbe essere convertita in spazio abitabile, offre ulteriore potenziale per realizzare la casa dei vostri sogni. L'impianto idrico e di scarico è già installato in soffitta. L'ex casa colonica vanta anche un ampio giardino, perfetto per rilassarsi all'aperto. La dependance necessita di ristrutturazione, ma offre diverse possibilità di personalizzazione e utilizzo. Un garage doppio fa parte della proprietà. Nelle vicinanze si trova un piccolo pozzo che potrebbe essere riattivato con un piccolo intervento. L'ampio fienile della proprietà offre la possibilità di tenere piccoli animali. L'attrezzatura necessaria è già presente. È possibile realizzare un recinto per cavalli (fienile inferiore). Un circolo ippico locale si trova a circa 3 km di distanza. Attualmente non sono disponibili ulteriori pascoli per cavalli. Scoprite di persona questa meravigliosa proprietà e le sue numerose possibilità. Fissate un appuntamento per una visita personalizzata e lasciatevi conquistare da questo casale ben curato in un ambiente idilliaco.

Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

Dettagli dei servizi

Zusammengefasst alle Details dieser gepflegten Immobilie im Überblick:

- Grundstücksfläche ca. 2.171 m²
- Wohnfläche ca. 125 m²
- Nutzfläche ca. 618 m² (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.

Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com