

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



PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.171 m<sup>2</sup>

**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      | <b>23256169</b>              | Prezzo d'acquisto                 | <b>325.000 EUR</b>   |
| Superficie netta    | <b>ca. 125 m<sup>2</sup></b> | Casa                              | <b>Casa rurale</b>   |
| Tipologia tetto     | <b>a due falde</b>           | Compenso di mediazione            | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Vani                | <b>5.5</b>                   | Modernizzazione / Riqualficazione | <b>2001</b>  |
| Camere da letto     | <b>4</b>                     | Stato dell'immobile               | <b>Curato</b>  |
| Bagni               | <b>1</b>                     | Tipologia costruttiva             | <b>massiccio</b>   |
| Anno di costruzione | <b>1930</b>                  | Superficie lorda                  | <b>ca. 618 m<sup>2</sup></b>   |
| Garage/Posto auto   | <b>3 x Garage</b>            | Caratteristiche                   | <b>Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>            |

Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

## Dati energetici

|   |            |   |                                  |
|---|------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa    | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Elettro    | Consumo energetico                                    | 121.67 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.03.2036 | 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



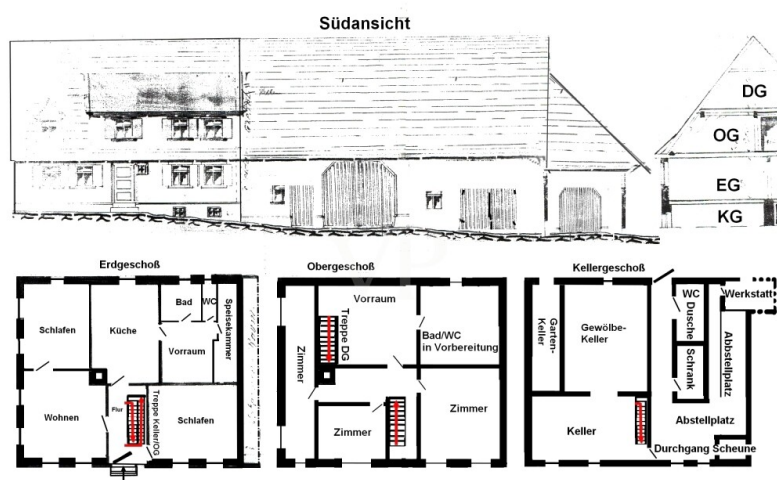
Codice oggetto: 23256169 - 74599 Wallhausen

## 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 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.**

**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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**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](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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