

Stimpfach / Weipertshofen

Ecologico ed efficiente dal punto di vista energetico  
- Edificio residenziale progettato  
architettonicamente con studio medico annesso -  
Contesto naturale senza ostacoli

Codice oggetto: 25256229



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 222 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.678 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

- 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: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25256229                             |
| Superficie netta    | ca. 222 m²                           |
| Tipologia tetto     | a una sola falda                     |
| Vani                | 6.5                                  |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2005                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta                                                                      |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | legno                                                                             |
| Superficie lorda                   | ca. 187 m²                                                                        |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas liquido   | Consumo finale di energia                             | 44.90 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.05.2035    | Classe di efficienza energetica                       | A                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |



Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà





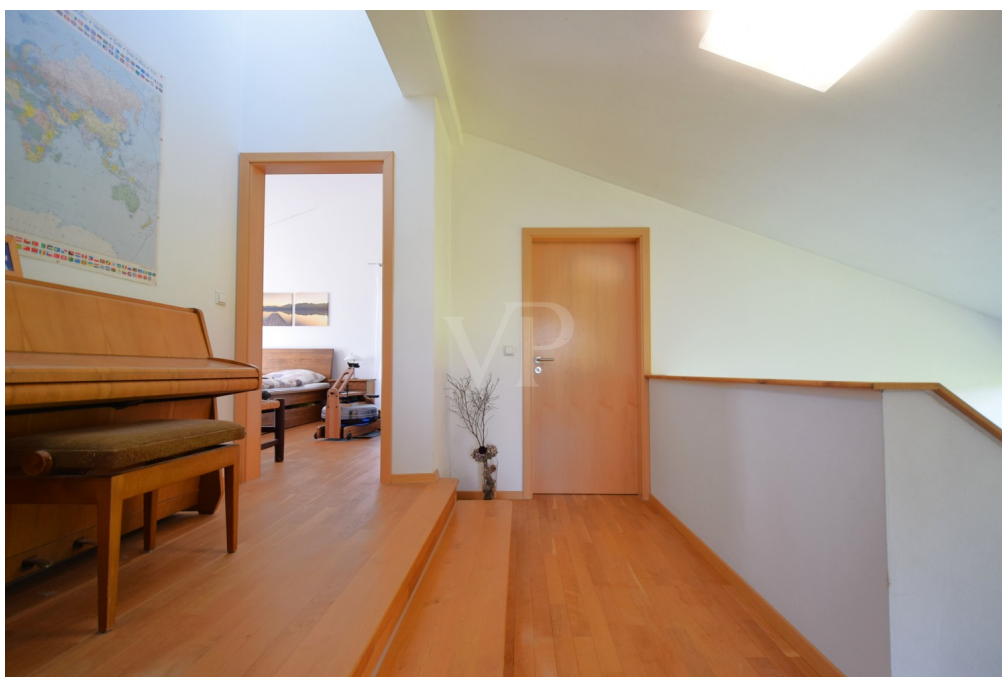
Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

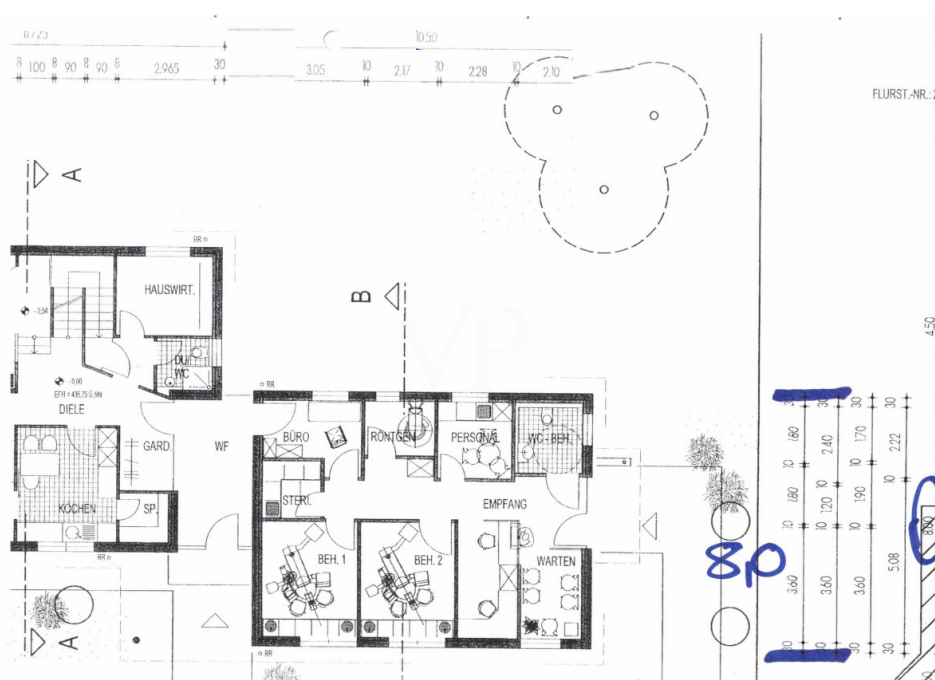
## La proprietà





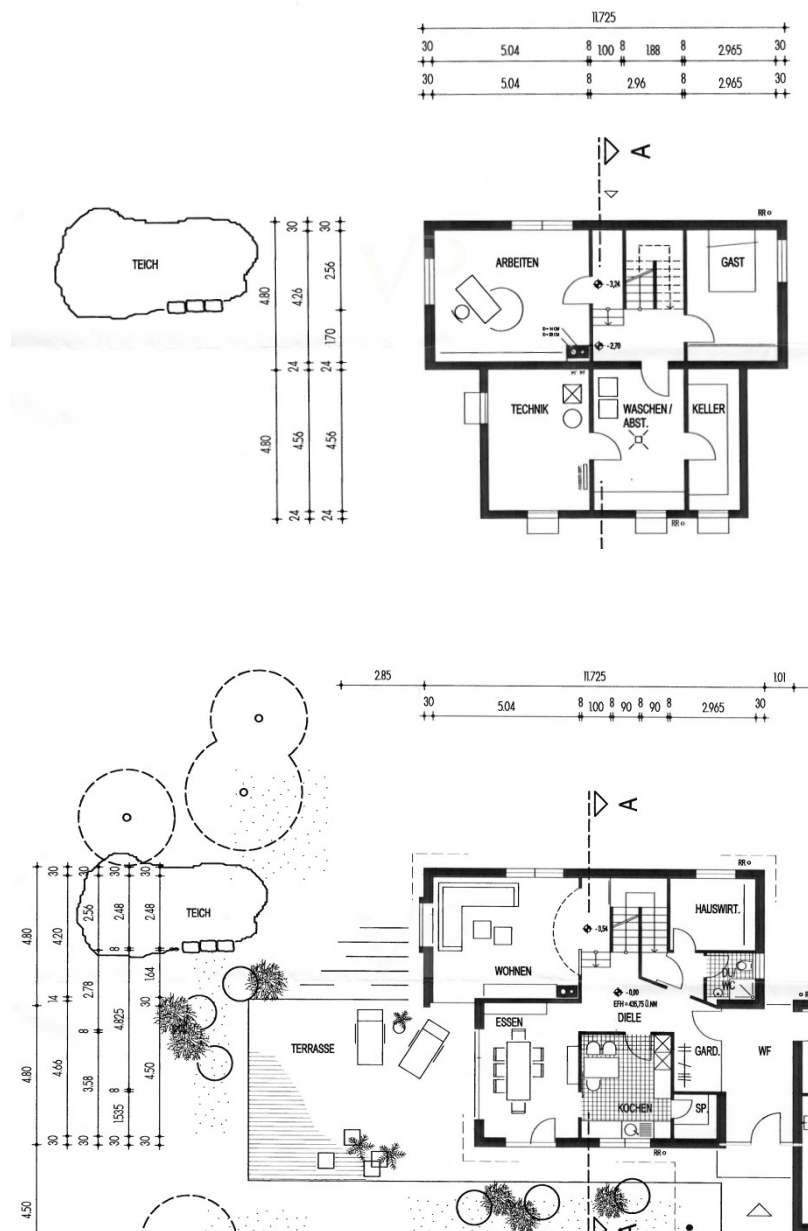
Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## La proprietà

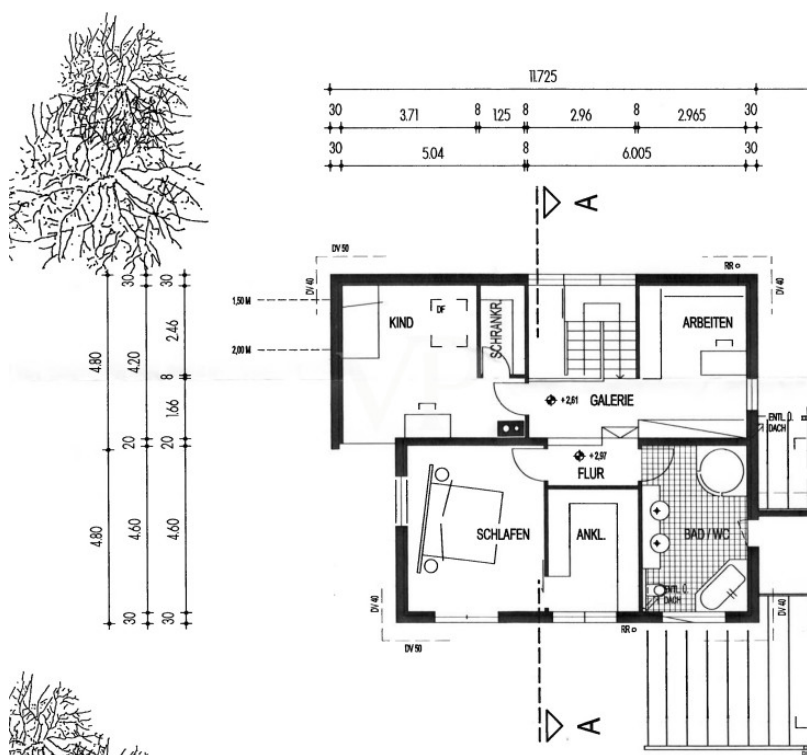


Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## 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: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Una prima impressione

Vivere e lavorare in armonia con la natura: una casa sostenibile a basso consumo energetico con annesso studio medico e laghetto naturale. In una posizione splendida e assolutamente tranquilla ai margini della città, al confine con un'area paesaggistica protetta con erica di ginepro, vi aspetta questo straordinario complesso residenziale composto da una casa ecologica a basso consumo energetico e da un edificio separato, completamente attrezzato, adibito a studio medico. Entrambi gli edifici sono stati costruiti nel 2005 con i pregiati metodi di costruzione in legno Bauer (standard KfW 50) e coniugano la consapevolezza ecologica con il comfort abitativo e lavorativo più moderno. Sia all'interno che all'esterno sono stati utilizzati esclusivamente materiali biologici, dall'intonaco a base biologica alla vernice esterna FIN Longlife, fino alla tecnologia edilizia sostenibile. Locali al piano terra: - Ampia e luminosa zona giorno con stufa a legna - Cucina open space con moderna cucina attrezzata e dispensa adiacente - Luminosa zona pranzo con accesso diretto alla terrazza - Accogliente ingresso con guardaroba - WC per gli ospiti (senza barriere) - Lavanderia Locali al primo piano: - Camera da letto con cabina armadio e accesso al bagno - Camera per bambini con cabina armadio - Zona ufficio open space (divisibile in una camera per bambini) - Ampio bagno con luce naturale, vasca angolare, doccia e WC Locali seminterrati: - Camera per gli ospiti separata - Moderno bagno per gli ospiti con doccia e WC - Ufficio - Ripostiglio - Lavanderia e locale caldaia/tecnico Utilizzo flessibile, ad esempio come ufficio in casa, monolocale o monolocale. Area esterna – natura pura: - Giardino splendidamente curato con laghetto naturale e ruscello - Camino per barbecue, terrazza in legno, pergolato con viti e glicine come tetto verde - Ampia terrazza avvolgente in legno con tetto in vetro (travi in acciaio inox) - Proprietà recintata sul lato nord con una recinzione in legno - Garage doppio con annesso capanno da giardino e posti auto aggiuntivi (studio) - Pompe per cisterna e alimentazione dello stagno. Tecnologia e sostenibilità: - Impianto solare termico per il supporto al riscaldamento - Impianto fotovoltaico - Nuova caldaia a gas (2024) - Fornitura di energia elettrica al 100% da fonti rinnovabili - Sistema di ventilazione con recupero di calore - Addolcitore per acqua calda sanitaria - Cisterna per lo scarico dell'acqua piovana per lo scarico del WC - Possibilità di collegamento in fibra ottica. Edificio per studio – professionale e ben progettato: - Circa. 80 m<sup>2</sup> di superficie utile – completamente arredati e pronti per l'uso immediato - Reception, scrivanie, schedari, scaffali - Accesso senza barriere architettoniche, servizi igienici accessibili - Tre posti auto privati direttamente presso l'edificio - Riscaldamento tramite radiatori controllati da termostato - Allacciamenti idrici/fognari, elettricità da energia rinnovabile al 100% - Ventilazione con recupero di calore - Telaio in acciaio inox per cartello pubblicitario - Prato ben curato. Conclusione: un concetto globale unico che combina vita sostenibile e

lavoro professionale, in una proprietà naturale con servizi eccellenti. Ideale per famiglie amanti della natura, lavoratori autonomi o studi condivisi che apprezzano l'edilizia ecologica e una sana qualità della vita.



Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## 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)