Rosengarten-Westheim

Wohnen & Gewerbe - Attraktives Ensemble auf großzügigem Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten

Número da propriedade: 24256191

PREÇO DE COMPRA: 679.000 EUR • **ÁREA:** ca. 292,6 m² • **QUARTOS:** 9 • **ÁREA DO TERRENO:** 815 m²

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Numa vista geral

Número da propriedade	24256191
Área	ca. 292,6 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	9
Quartos	5
Casas de banho	4
Ano de construção	1870
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	679.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	12.08.2033
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	446.00 kWh/m²a
Classificação energética	H

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

O imóvel

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

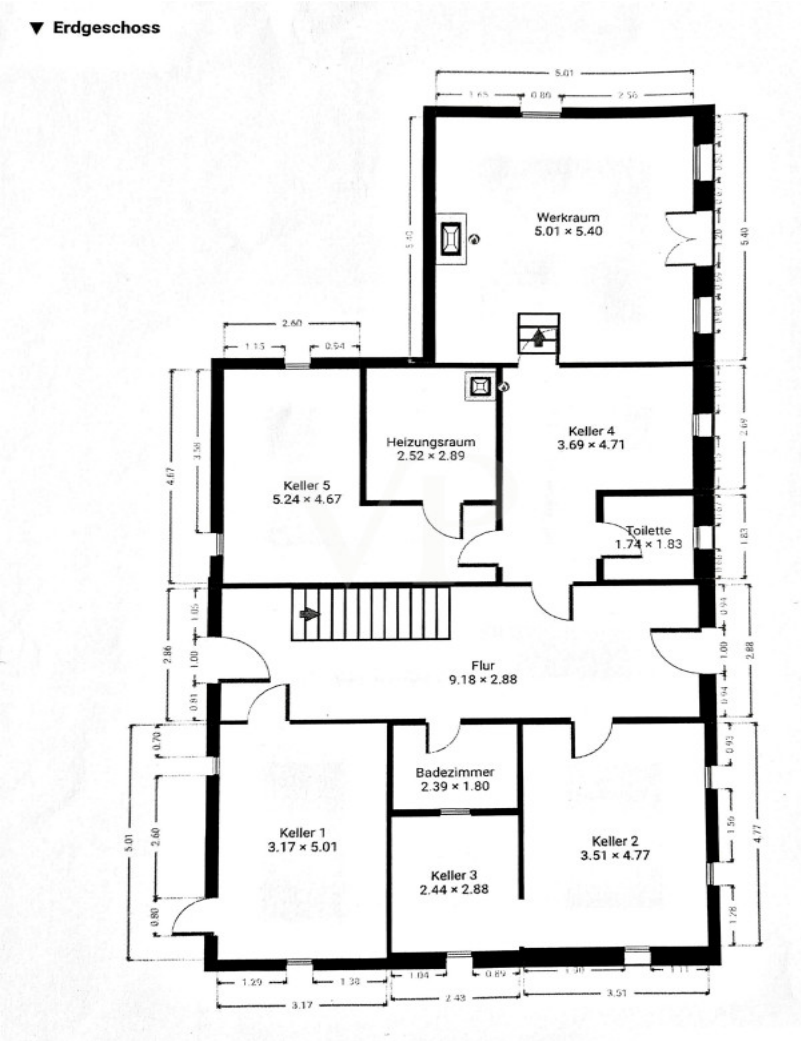
O imóvel

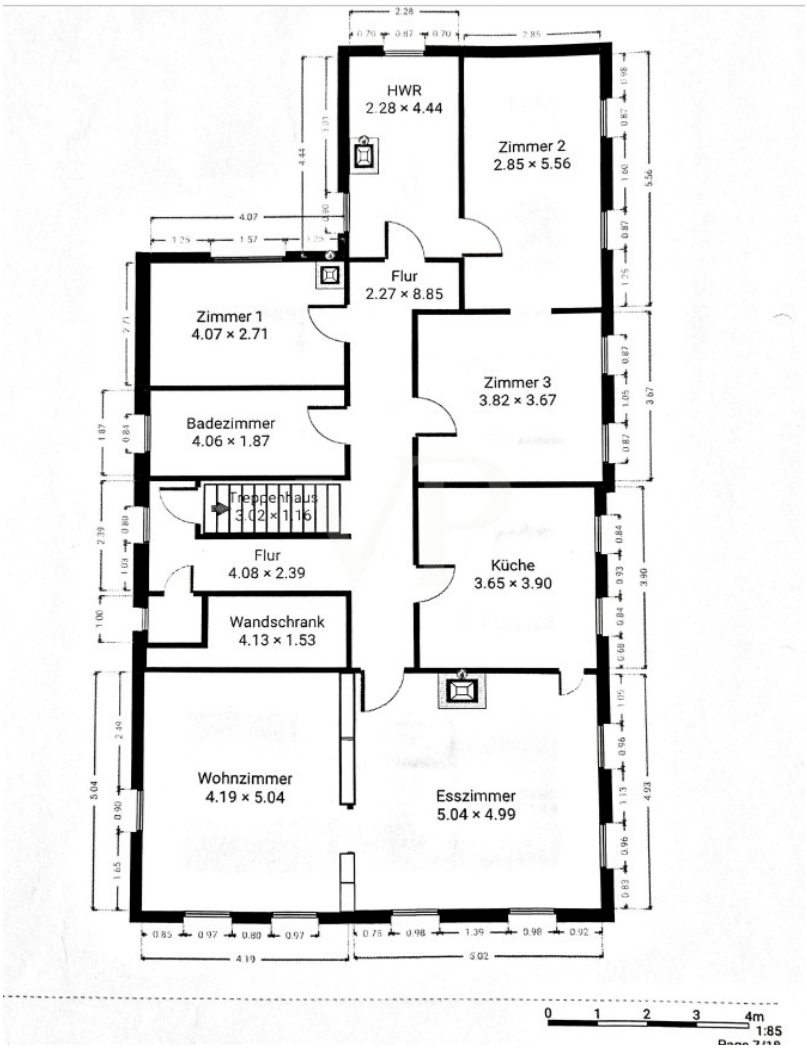
Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

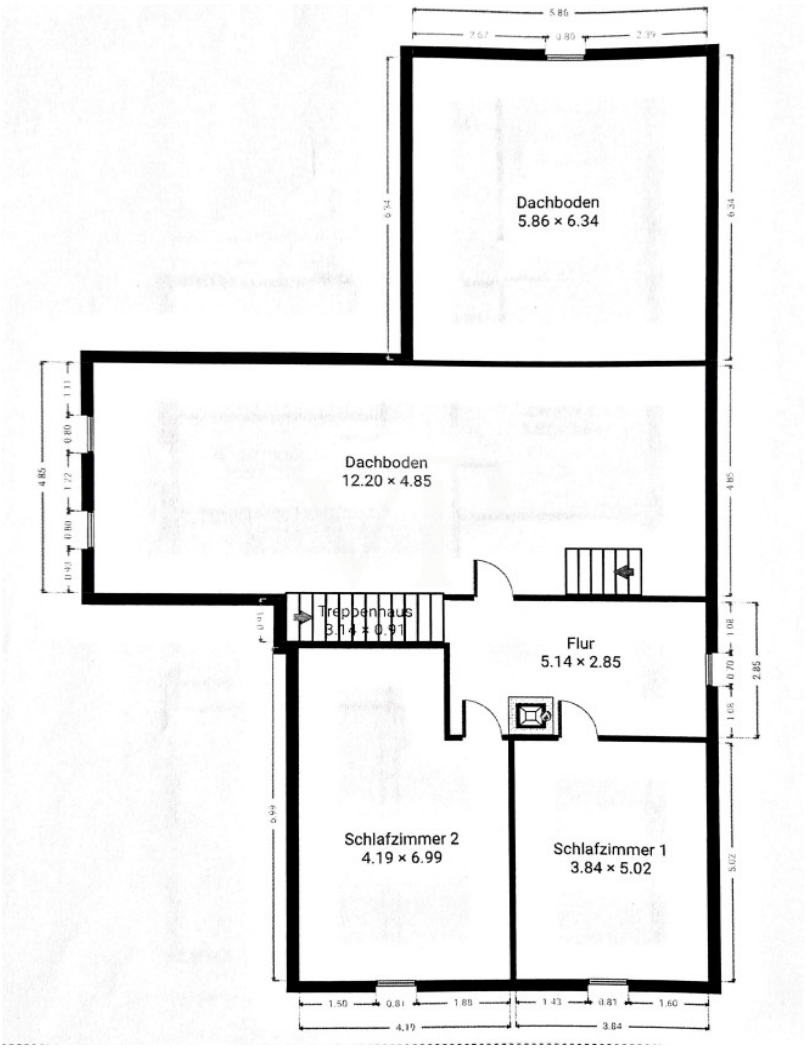
O imóvel

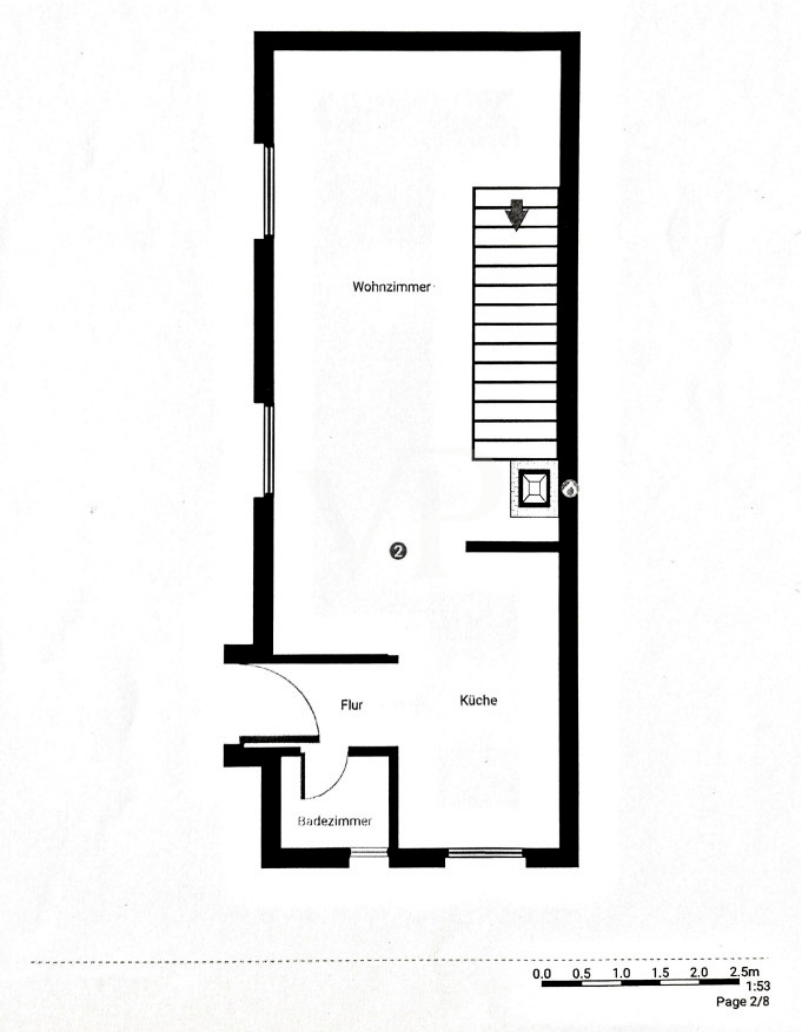
Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

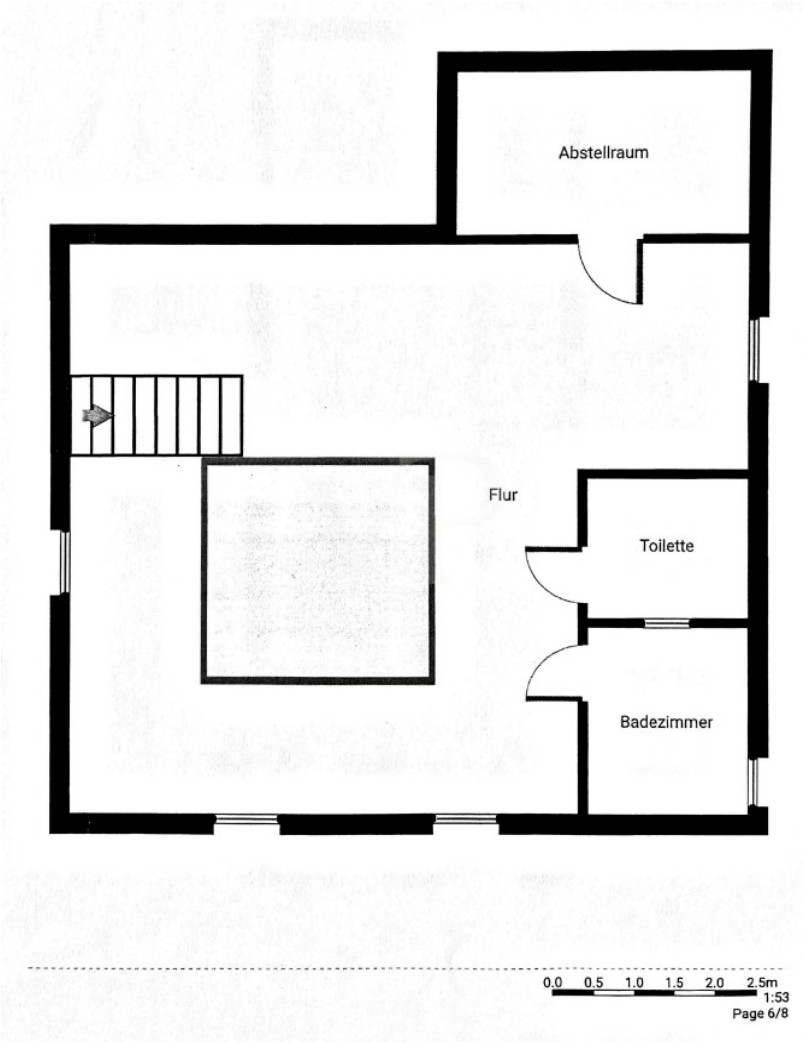
Plantas dos pisos




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



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Uma primeira impressão

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. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen. Das VON POLL Immobilien Team freut sich auf Sie.

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Detalhes do equipamento

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

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19 Salão da Suábia
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com