Wilburgstetten

# Naturliebhaber aufgepasst! Wohnhaus mit Scheune und Blick auf die Wörnitz

***CODICE OGGETTO: 24208586***

www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO:** 240.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 100 m² • **VANI:** 5.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.350 m²

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**


- 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: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24208586 |
| Superficie netta | ca. 100 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 5.5 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1860 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 240.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Necessita ristrutturazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 150 m² |
| Caratteristiche | Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# Dati energetici

| | | | |
|---|---|---|---|
| Riscaldamento | ELEKTRO | Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.04.2034 | Consumo energetico | 168.00 kWh/m²a |
| Fonte di alimentazione | Elettrico | Classe di efficienza energetica | F |

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

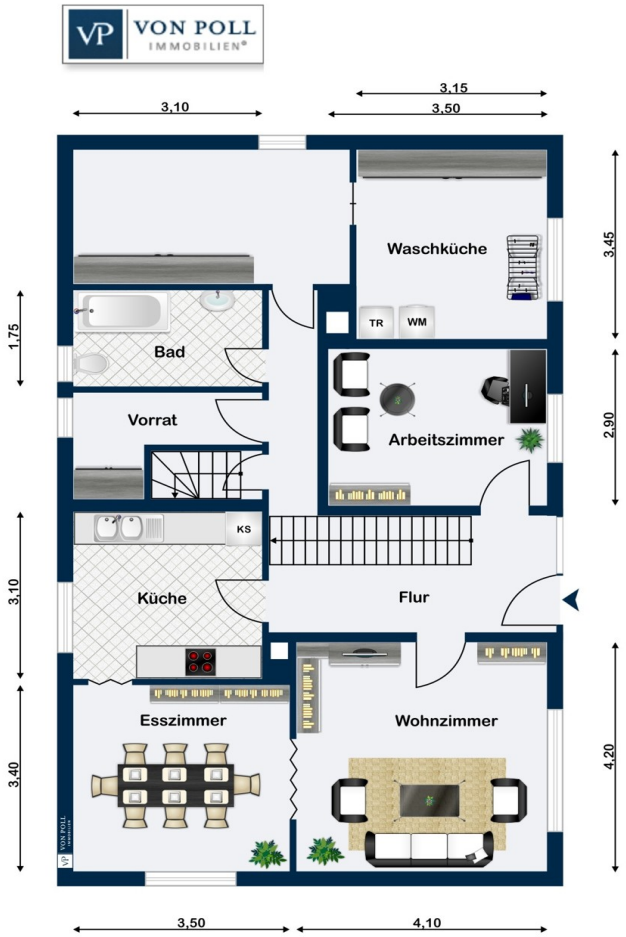
# La proprietà

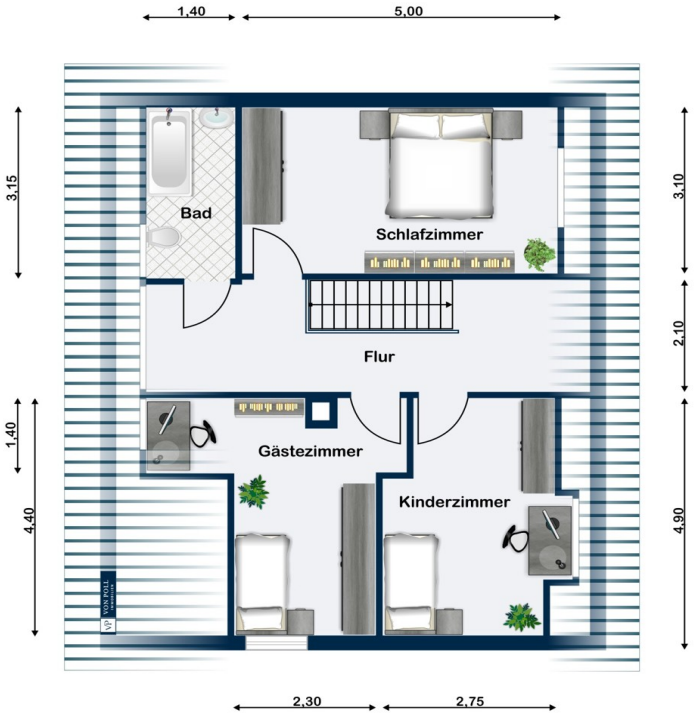
**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# 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: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# Una prima impressione

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen, großzügigen Zuhause. Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit angebauter Scheune in naturnaher Lage Wilburgstetten. Das Anwesen, ein früherer landwirtschaftlicher Betrieb mit mehreren Gebäuden, wurde ca. 1860 in Massivbauweise errichtet. 1953 folgte der Anbau der Scheune und 1956 schließlich der Bau der Garage. Die Immobilie eignet sich daher perfekt für Handwerker sowie Natur- und Tierfreunde. Der überdachte Eingang des Hauses führt in das Erdgeschoss. Hier befinden sich neben einem vielseitig nutzbaren Gästezimmer auch der große Wohn- und Essbereich und die Küche mit Einbauküche und Holzofen. Den Flur entlang gelangen Sie in die praktische Abstellkammer sowie in das Tageslichtbadezimmer mit WC, Waschbecken und bodengleicher Dusche. Hier befindet sich auch der direkte Zugang zur Scheune. Die Echtholztreppe führt in das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss. Rechterhand befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten. Direkt angrenzend liegt das zweite Tageslichtbadezimmer mit WC, Waschbecken und Badewanne. Die beiden weiteren Räume eignen sich ideal als Kinder- und Arbeitszimmer. Nach Süden genießen Sie einen herrlichen Ausblick zum Naturschutzgebiet. Der Dachboden des Hauses dient derzeit als Stauraum und bietet weiteres Ausbaupotential. Das Haus ist mit einem Gewölbe teilunterkellert. Dieses kann zur Lagerung von Vorräten genutzt werden. Das Haus wird mittels Stroms in Verbindung mit Marmorplatten beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Boiler. Des Weiteren verfügt das Anwesen über eine Scheune. Hier ist Platz für Fahrzeuge, eine Kfz-Werkstatt u.v.m. Im Gang zwischen Wohnhaus und Scheune wurde bereits eine Werkstatt mit separatem Zugang und Starkstromanschluss abgetrennt. Zudem befindet sich hier die Waschküche und zwei vorbereitete Räume für ein weiteres Badezimmer und eine Sauna. Auf dem Dach der Scheune befindet sich eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 4,93 kWp. Der erzeugte Strom wird eigengenutzt. Einen weiteren Stellplatz für Ihr Auto finden Sie in der Garage mit elektrischem Sektionaltor und Dachboden. An die Garage wurde nachträglich ein gemütlicher Hobbyraum angebaut. Das absolute Highlight der Immobilie ist das weitläufige Grundstück: Der rückwärtige Teil des Grundstücks besteht aus einer großen ebenerdigen Grünfläche mit einer Vielzahl von Bäumen und Sträuchern. Der Teil des Gartens vor dem Haus wurde zum Anbau von Gemüse genutzt. Zur Bewässerung steht Ihnen ein Hausbrunnen zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potential dieses weitläufigen Anwesens und genießen Sie die direkte Lage am Naturschutzgebiet bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# Dettagli dei servizi

Hier die Details in der Zusammenfassung:
-Ab ca. 1860 erbautes Anwesen
-Ruhige, idyllische Lage
-Ca. 1.350 m² Grundstück
-Lage am Naturschutzgebiet
-Wohnhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche
-Geräumiges Wohn- und Esszimmer im EG
-Badezimmer im EG und DG
-2,5-Zimmer im Dachgeschoss
-Ausbaureserve im Spitzboden
-Nachträglich angebaute Scheune mit direktem Zugang zum Haus
-Werkstatt mit Starkstromanschluss
-Vorbereitetes Badezimmer und Saunaraum
-Garage mit elektrischem Tor
-Partyraum
-PV-Anlage zur Eigenstromnutzung
-Hausbrunnen
Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# Tutto sulla posizione

Mit ca. 2.000 Einwohner liegt Wilburgstetten wunderbar zentral zwischen Dinkelsbühl und Nördlingen. Durch die verkehrsgünstige Lage an der romantischen Straße/B25 haben Sie eine gute Anbindung an alle Dinge des täglichen Bedarfs. Zudem arbeitet die Gemeinde gerade mit Hochdruck an der Wiederbelebung der Bahnstrecke. Aber auch in Wilburgstetten befinden sich eine Bäckerei, eine Einkaufsmarkt, ein Arzt, eine Schule und ein Kindergarten. Nicht nur verkehrstechnisch ist Wilburgstetten gut gelegen, auch im Thema Natur und Geschichte hat der Ort einiges zu bieten. Vom nahen Dinkelsbühl kommend, fließt die Wörnitz in zahlreichen Windungen durch das Gemeindegebiet. In der malerischen Landschaft finden viele Tiere- und Pflanzenarten einen wertvollen Lebensraum. Die waldreiche Gegend wird durchzogen vom Limes, der sogenannten Teufelsmauer, die einst das Römische Reich von den Germanen trennte. Einer der besterhaltenen Mauerreste ist östlich von Wilburgstetten noch heute erkennbar.

**CODICE OGGETTO: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 168.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1860. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24208586 - 91634 Wilburgstetten**

# Partner di contatto

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

Florian Wittmann

Karlstraße 9  Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com