Stimpfach / Weipertshofen

# Ökologisch & energieeffizient - Architektonisches Wohnhaus mit Praxisanbau - Unverbaubare Naturlage

***Objektnummer: 25256229***

**WOHNFLÄCHE: ca. 222 m$^2$ • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1.678 m$^2$**

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25256229 |
| Wohnfläche | ca. 222 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6.5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2005 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Holz |
| Nutzfläche | ca. 187 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas | Endenergie-verbrauch | 44.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 05.05.2035 | Energie-Effizienzklasse | A |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2005 |

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

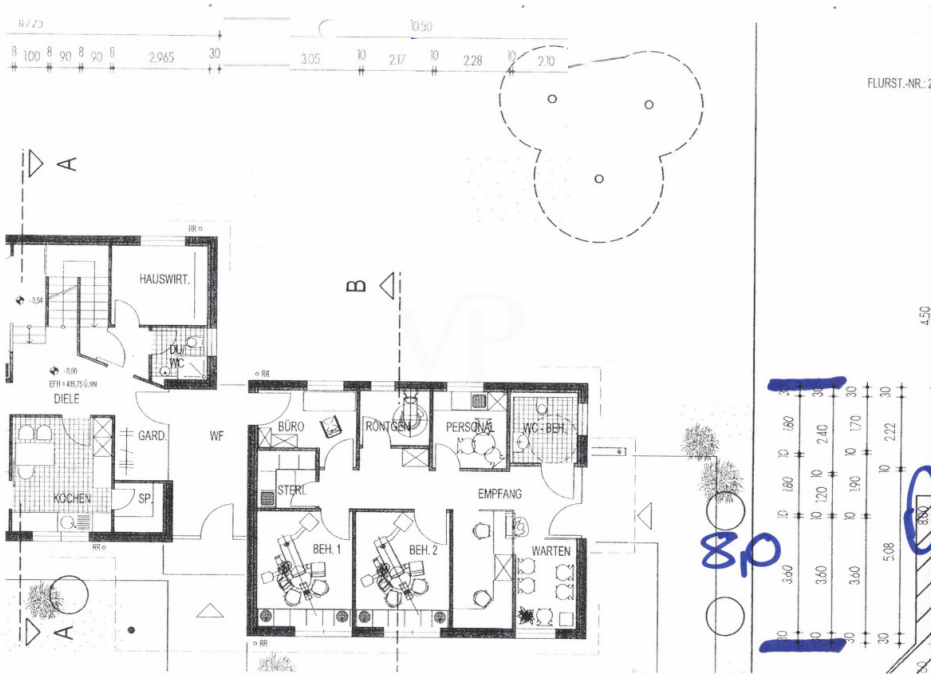
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Die Immobilie

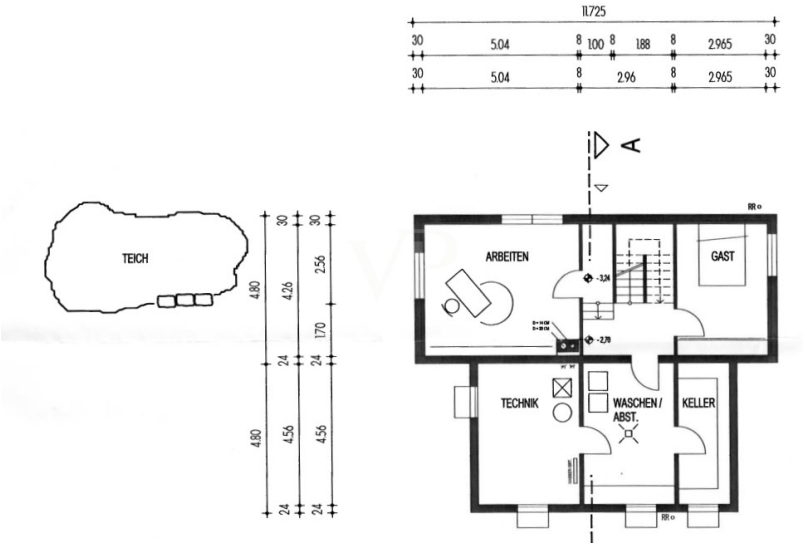
**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

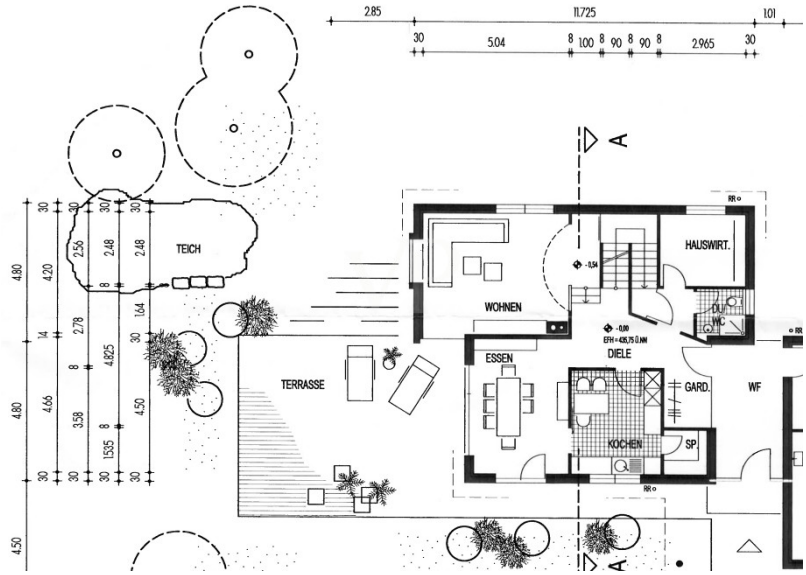
# Die Immobilie

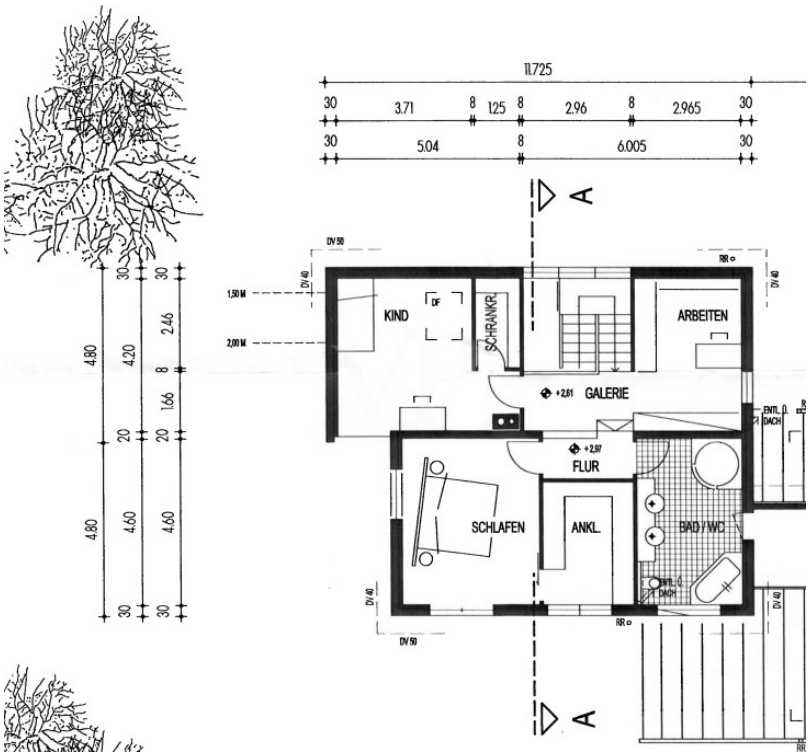


**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Ein erster Eindruck

Wohnen und Arbeiten im Einklang mit der Natur – nachhaltiges Niedrigenergiehaus mit Praxisanbau, Naturteich und Be- / Entlüftungsanlage

In traumhafter, absolut ruhiger Randlage – angrenzend an ein unverbaubares Landschaftsschutzgebiet mit Wacholderheide – erwartet Sie dieses außergewöhnliche Ensemble bestehend aus einem ökologisch gebauten Niedrigenergie-Wohnhaus und einem voll ausgestatteten, separaten Praxisgebäude.

Beide Gebäude wurden 2005 in hochwertiger Bauer-Holzbauweise errichtet (KfW-50-Standard) und vereinen ökologisches Bewusstsein mit modernstem Wohn- und Arbeitskomfort. Innen wie außen wurden ausschließlich biologische Materialien verwendet – von Bio-Streichputz über FIN-Longlife-Außenfarbe bis zur nachhaltigen Haustechnik.

Räumlichkeiten Erdgeschoss:
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Kaminofen
- Offene Küche mit moderner Einbauküche und angrenzendem Vorratsraum
- Heller Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Freundlicher Eingangsbereich mit Garderobe
- Gäste-WC (barrierefrei)
- Hauswirtschaftsraum

Räumlichkeiten Obergeschoss:
- Schlafzimmer mit Ankleide- und Badezimmerzugang
- Kinderzimmer mit integrierter Staunische
- Offener Bürobereich
- Großzügiges Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche und WC

Räumlichkeiten im Souterrain:
- Separates Gästezimmer
- Modernes Gästebad mit Dusche und WC
- Büro
- Lagerraum
- Waschküche sowie Heiz-/Technikraum

Flexible Nutzung, z.?B. als Homeoffice, Studio oder Einliegerwohnung

Außenbereich – Natur pur:
- Traumhaft eingewachsener Garten mit Naturteich und Bachlauf
- Grillkamin, Holzdeck, Pergola mit Wein und Blauregen als grünes Dach
- Großzügige, umlaufende Holzterrasse mit Glasüberdachung (Edelstahlträger)
- Gepflegte Rasenfläche mit Rasenroboterführung und -Station
- Trockenmauer (teilweise neu zu errichten)
- Grundstück zur Nordseite eingefriedet mit Holzzaun
- Doppelgarage mit Gartenschuppenanbau sowie weitere Stellplätze (Praxis)
- Pumpen zur Zisternen- und Teichversorgung

Technik & Nachhaltigkeit
- Solarthermie zur Heizungsunterstützung
- Photovoltaikanlage (optional)
- Neue Gastherme (2024)
- Stromversorgung zu 100?% aus regenerativen Quellen
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wasserenthärtungsanlage für Brauchwasser
- Regenwasserzisterne für WC-Spülung
- Glasfaseranschluss

Praxisgebäude – professionell und durchdacht
- Ca. 80?m² Nutzfläche – vollständig eingerichtet und sofort nutzbar
- Empfangstheke, Schreibtische, Ordnerschränke, Regale
- Barrierefreier Zugang, behindertengerechtes WC
- Drei eigene Parkplätze direkt am Gebäude
- Heizung über Thermostat-geregelte Heizkörper
- Wasser- /Abwasseranschlüsse, Strom aus 100?% Ökostrom
- Be-/Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Edelstahlgerüst für Werbeschild
- Gepflegte Rasenfläche

Fazit
Ein einmaliges Gesamtkonzept aus nachhaltigem Wohnen und professionellem Arbeiten – vereint auf einem naturnahen Grundstück mit exzellenter Ausstattung.
Ideal für naturverbundene Familien, Selbstständige oder Praxisgemeinschaften, die Wert auf ökologisches Bauen und gesunde Lebensqualität legen.

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Ausstattung und Details

Hier die Highlights dieser gepflegten und vielseitigen Immobilie in der Aufzählung:
- Baujahr 2005
- Ca. 222 m² Wohnfläche
- Ca. 80 m² Praxisanbau
- Ca. 1.678 m² Grundstücksfläche
- Ökologische und energieeffiziente Bauweise
- Vollwertige Praxis mit entsprechenden Räumlichkeiten und Parkplätzen
- Solarthermie zur Heizungsunterstützung
- Photovoltaikanlage (optional)
- Glasfasernetz am Haus
- 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.
Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.
Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 44.90 kwh/(m²*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 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.

**Objektnummer: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com