Durlangen / Tanau

Im Einklang mit der Natur leben! Hier ist dies noch möglich!

Property ID: 23403183

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 231 m^2 • **ROOMS:** 6.5 • **LAND AREA:** 3.181 m^2

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

At a glance

Property ID	23403183
Living Space	ca. 231 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.11.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	125.98 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

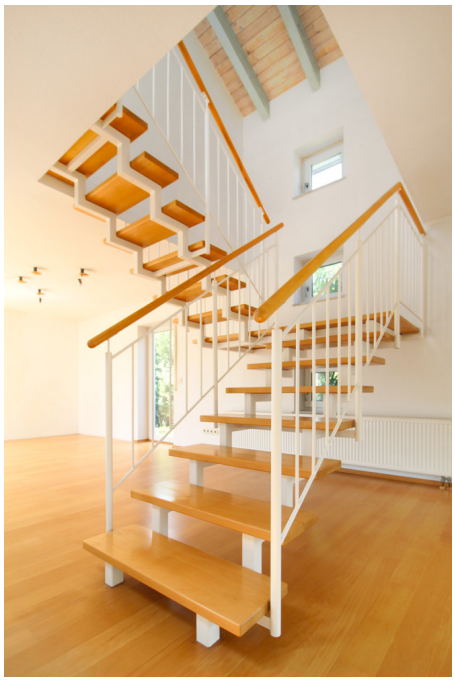
The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property



Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

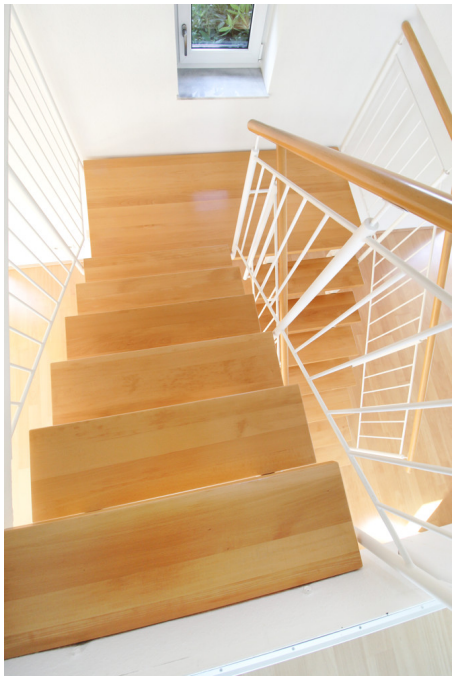
The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property



Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

The property

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

A first impression

Wir präsentieren Ihnen im Alleinauftrag diese interessante und vielseitig nutzbare Immobilie.
Sollte eine der folgenden Suchkriterien mit Ihren übereinstimmen, dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin, denn diese Immobilie bietet:

- ca. 231 m² Wohnfläche
- ca. 3.181 m² Grundstücksfläche
- Ortsrandlage
- NATUR PUR
- Mehrgenerationenhaus (Seniorengerecht im EG)
- ideal für Selbstständige (Büroraum im UG)
- nutzbar als Home-Office (Glasfaser-Anschluss)
- ideal auch für Selbstversorger (autonome Lebensführung)
- ein Traum für Kinder, Hunde, Katzen und alle Kleintiere
- Pferdehaltung ebenfalls möglich

1998 wurde die Bestandsimmobilie mit Baujahr 1960 nicht nur um einen modernen Anbau mit Pultdach erweitert, sondern sie wurde in diesem Zuge auch gleich modernisiert, was den Austausch der Fenster sowie eine neue Dacheindeckung beinhaltete. Überdies wurde bei der Heizungsanlage im Jahr 2017 ein neuer Brenner eingebaut.

Bequem parken können Sie Ihre Fahrzeuge entweder in der großzügigen Doppelgarage oder direkt unter dem Carport neben dem Hauseingang. Einen weiteren Stellplatz z. B. für Ihren PKW-Anhänger ist dort ebenfalls noch vorhanden.

Über den großen und hellen Eingangsbereich betreten Sie im Erdgeschoss die offene Küche. Dort eignet sich eine angrenzende Speisekammer ideal zur Lagerung Ihrer Vorräte und Ihrer Putzutensilien.

Im ca. 45 m² großen Wohn- und Essbereich mit Fußbodenheizung verleihen die insgesamt 12 bodentiefen Fenster- und Türelemente dem Raum eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Hier sorgt der große Kaminofen im Winter für wohlige Wärme und romantische Abende.

Das große Gästezimmer auf dieser Ebene ist mit einem eigenen seniorengerechten

Tageslicht-Badezimmer ausgestattet und verfügt neben ebenfalls bodentiefen Fenster- und Türelementen über eine eigene separate Terrasse – ideal um diese Immobilie als Mehrgenerationenhaus zu nutzen! In diesem Gästezimmer sind zudem bereits alle notwendigen Anschlüsse für eine Küchenzeile vorinstalliert.

Den Wohn- und Essbereich trennt eine Treppe, von der aus Sie in das Dachgeschoss des Anbaus gelangen. Dort befindet sich ein Schlafzimmer mit Einbauschrank sowie ein großzügiges Tageslicht-Badezimmer mit Waschbecken, WC, Bidet, Dusche sowie eine große Wellnessbadewanne mit Whirlpoolfunktion. Eine Fußbodenheizung darf hier natürlich auch nicht fehlen. Im praktischen Abstellraum finden Ihre Putzutensilien auch auf dieser Ebene seinen Platz.

Über den beheizten Wintergarten gelangen Sie in das andere Dachgeschoss. Dort gibt es ein ca. 20 m² großes Kinderzimmer sowie ein weiteres Kinderzimmer mit einer Fläche von ca. 12 m². Beide Kinderzimmer dieser Immobilie verfügen jeweils über einen eigenen Balkon und teilen sich ein eigenes weiteres Tageslicht-Badezimmer.

Im Untergeschoss wurde bereits die Möglichkeit geschaffen, entweder einen Büroraum zu nutzen oder eine Sauna zu betreiben.

Kommen wir nun zum Highlight dieser Immobile – der angrenzende Garten! Mit insgesamt ca. 3.181 m² Grundstücksfläche erleben Sie hier NATUR PUR. Das gesamte Grundstück ist eingefasst von einem riesigen, nicht einsehbaren Baum- und Strauchbestand, so dass Sie hier mit einer autonomen Lebensführung zum Selbstversorger werden können. Aufgrund der Größe und der Ortsrandlage wäre hier neben dem Halten von Kleintieren zudem eine Pferdehaltung möglich.

Pferdebesitzer aufgepasst! In nur 1,5 km Entfernung befindet sich der Merila Hof, eine Pferdereitanlage der Superlative. Alle Informationen dazu unter www.merilahof.de.

Wenn Sie auf NATUR PUR stehen, dann besichtigen Sie diese interessante Immobilie und hauchen ihr neues Leben ein!

* Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können! Herzlichen Dank. *

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

Details of amenities

Besonderheiten der Immobilie:
Allgemein:
+ großzügige Immobilie ca. 231 m² Wohnfläche
+ riesiger Garten ca. 3.181 m² Grundstücksfläche
+ genügend Platz für ganze Familie und Tiere
+ Ortsrandlage
+ 1998 Erweiterung / moderner Anbau mit Pultdach
+ 1998 Austausch Fenster und neue Dacheindeckung bei Bestandsimmobilie
+ 2017 Einbau neuer Brenner in Heizungsanlage
+ großzügige Doppelgarage + Carport + Stellplatz PKW-Anhänger
Erdgeschoss:
+ großer, heller Eingangsbereich
+ offene Küche
+ Speisekammer
+ heller, ca. 45 m² großer Wohn- und Essbereich mit Fußbodenheizung
+ großer Kaminofen
+ helles Gästezimmer mit seniorengerechtem Tageslicht-Badezimmer und eigener Terrasse
+ Nutzbar als Mehrgenerationenhaus
Dachgeschoss:
+ Schlafzimmer mit Einbauschrank
+ großzügiges Tageslicht-Badezimmer mit großer Wellnessbadewanne
+ Abstellraum
+ beheizter Wintergarten
+ Kinderzimmer 1 Größe ca. 20 m² mit eigenem Balkon
+ Kinderzimmer 2 Größe ca. 12 m² mit eigenem Balkon
+ Kinderzimmer 1 + 2 mit eigenem Tageslicht-Badezimmer
Unterschoss:
+ Büroraum mit bodentiefen Fenster- und Türelementen
+ ideal für Selbstständige (Büroraum im UG)
+ nutzbar als Home-Office (Glasfaser-Anschluss)
+ mehrere Abstell- und Lagerräume
+ Hobbyraum
+ Waschraum
+ Lichthof
+ Saunabetrieb möglich

Grundstück / Garten:
+ NATUR PUR
+ Grundstück eingefasst von riesigen, nicht einsehbaren Baum- und Strauchbestand
+ Zisterne 7500 L
+ Geräteschuppen im Garten
+ Holzschuppen im Garten
+ Gewächshaus im Garten
+ Rasentraktor 10 PS mit Anhänger
+ ideal auch für Selbstversorger (autonome Lebensführung)
+ ein Traum für Kinder, Hunde, Katzen und alle Kleintiere
+ Pferdehaltung ebenfalls möglich

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

All about the location

Durlangen / Tanau liegt im Ostalbkreis am südöstlichen Rand des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald zwischen Kochertal und Remstal. Die Nachbargemeinden Durlangen (1 km Entfernung) und Spraitbach (2 km Entfernung mit Ärzten, Apotheke, Bäckereien, Metzgereien, einem Netto und einem REWE) erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit Ihrem Fahrzeug oder mit der Buslinie.

In Durlangen ist die Grundversorgung der über 2.800 Einwohner mit Lebensmittel und Artikel des täglichen Bedarfs durch den Durlanger Dorfladen, eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie einem Getränkemarkt abgedeckt. Frische Produkte direkt vom Erzeuger erhalten Sie zudem auf dem Freitags stattfindenden Wochenmarkt. Des Weiteren gibt es Gastronomien, eine Postfiliale, eine GOA-Agentur, eine Bankfiliale, zwei Friseursalons und noch weitere Dienstleister und Handwerker vor Ort. Für die medizinische Versorgung sorgen ein Allgemeinmediziner, ein Zahnarzt und eine Physiotherapiepraxis.

Für Radfahrer, Wanderer und alle erholungssuchenden Personen befindet sich der "Grüne Pfad" mit seinen abwechslungsreichen Gelegenheiten der Freizeitgestaltung in unmittelbarer Nähe, ebenso wie das Naherholungsgebiet Stausee Rehnenmühle. Die Liste über weitere Freizeitaktivitäten ließe sich an dieser Stelle unzählig fortführen, denn auch die verschiedensten Vereine bieten ihren Mitgliedern einen Ausgleich zum Alltag an.

Für die jüngeren Bürger von Durlangen ist natürlich auch gesorgt. Mit der Christoph-von-Schmid Grundschule, einer Kindertagesstätte sowie einem Kindergarten wird für die Orientierung am Kind und einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf gesorgt. Neben mehreren Spiel- und Bolzplätzen stehen Kindern und Jugendlichen auch ein Waldspielplatz und eine Skateanlage zur Verfügung. Ganz stolz ist Durlangen auch auf ihr gemeindliches Lehrschwimmbad, da es sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt hat, dass jedes Kind, welches die Grundschule verlässt, schwimmen kann.

In der nahegelegenen Gemeinde Mutlangen (6 km Entfernung) gibt es das große Stauferklinikum, Apotheken, Ärzte, Bäckereien, Metzgereien, EDEKA, REWE, tegut, PENNY, ALDI, LiDL aber auch verschiedenste Bekleidungsgeschäfte wie TAKKO, KiK, AWG Mode Center, Jeans Markt, K+K Schuhcenter und Schuh-Mann. In Mutlangen befindet sich nicht nur die weiterführende Schule, sondern auch ein Gymnasium.

In nur rund 10 km Entfernung erreichen Sie die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit knapp 61.000 Einwohnern, der Bevölkerungsgröße nach die zweitgrößte Stadt des Ostalbkreises. Schwäbisch Gmünd bietet neben einer vollständigen Nahversorgung und einer außerordentlich guten Infrastruktur auch unzählige Einkaufsmöglichkeiten inklusive einem direkten Anschluss an die Bundesstraße 29 sowie gute Bahnverbindungen Richtung Schorndorf/Stuttgart und Aalen/Ellwangen.

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2032.
Endenergiebedarf beträgt 125.98 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
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.

Property ID: 23403183 - 73568 Durlangen / Tanau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jochen Wischnewski

Hintere Schmiedgasse 23, 73525 Schwäbisch Gmünd
Tel.: +49 7171 - 40 40 42 4
E-Mail: schwaebisch.gmuend@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com