Maselheim / Laupertshausen

Liebevoll kernsaniertes Bauernhaus - ehemals Hofstelle in Laupertshausen

CODICE OGGETTO: 25163012

PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 233 m^2 • **VANI:** 7.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.713 m^2

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25163012
Superficie netta	ca. 233 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	95.25 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

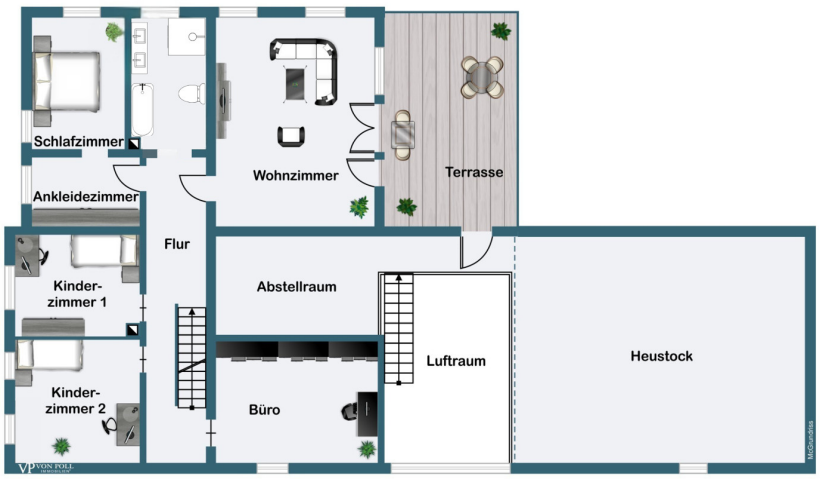
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

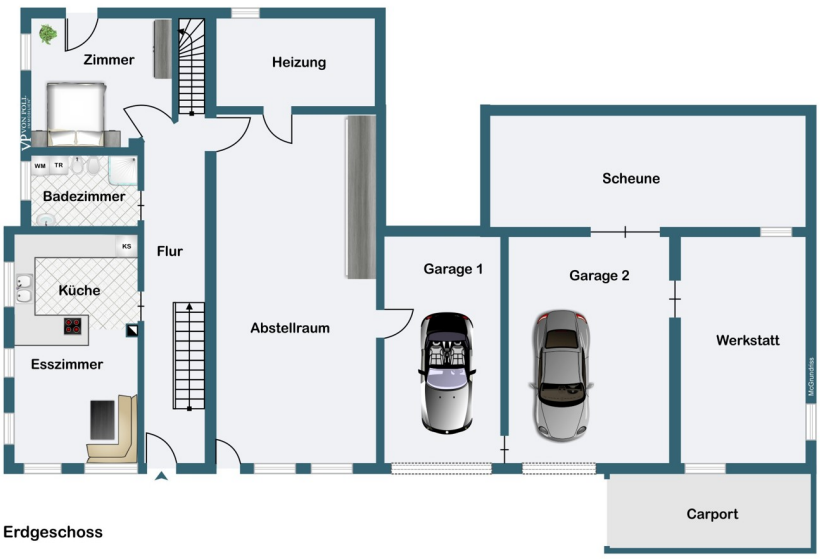
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

La proprietà



Obergeschoss



Erdgeschoss

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

Una prima impressione

Dieses charmante Bauernhaus aus dem Jahr 1900 wurde auf einem 1713 m² großen sonnigen Grundstück erbaut und im Jahr 2008 mit viel Liebe zum Detail umfassend kernsaniert und an den zeitgemäßen Wohnkomfort angepasst. Mit einer Gesamtwohnfläche von 233 m² und insgesamt 7,5 Zimmern bietet es viel Platz für Ihre Familie und Gäste.
Im Erdgeschoss erwartet Sie eine große Wohn-Ess-Küche mit einem 2020 neu eingebauten Kaminofen, der für behagliche Atmosphäre sorgt – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene wird derzeit als Gastzimmer genutzt und bietet einen ebenerdigen Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ein geräumiges Bad mit Dusche, Toilette, Urinal und Platz für Waschmine und Trockner machen das Angebot der Zimmer im Erdgeschoss komplett.
Das Obergeschoss bietet Ihnen 4 Zimmer, eine Ankleide und ein modernes Bad mit ebenerdiger großer Dusche. Abgerundet wird diese Ebene durch das helle und große Wohnzimmer, von wo aus Sie aufgrund der leichten Hanglage des Grundstückes, einen direkten Zugang zu der mit massiver Verglasung überdachten Terrasse haben.
Das nicht ausgebaute Dachgeschoss sowie der Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.
Die zentrale Wärmeversorgung übernimmt eine moderne Gas-Brennwerttherme, die im gesamten Haus für angenehme Temperaturen sorgt. Unterstützt wird das Heizsystem durch eine Solarthermieanlage mit großem Pufferspeicher, die effizient zur Warmwasserbereitung beiträgt. Eine Photovoltaikanlage mit 10 kWh Leistung sowie ein ergänzendes Balkonkraftwerk, das zusätzlichen nachhaltigen Strom erzeugt und zur Reduzierung des Energieverbrauchs beiträgt, vervollständigen die energieeffiziente Ausstattung dieses Anwesens.
Der sanierte ehemalige Stall bietet ausreichend Platz für Fahrräder oder als Lagerfläche. Es stehen zwei Garagen mit elektrisch betriebenen Toren sowie ein großer Carport und 4 Stellplätze vor dem Haus bereit. Neben den Garagen befindet sich noch eine großzügige Werkstatt die nicht nur umfangreichen Stauraum, sondern auch viel Raum für kreative Projekte bietet. Die Garagen und die Werkstatt verfügen über eine 2018 eingebrachte pflegeleichten Parkhausbeschichtung.
Die direkt angebaute, großzügige Scheune bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ob für Ihre Hobbys, Fahrzeuge oder als Lagerfläche. Ihrer Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt.
Der weitläufige pflegeleichte Garten ist eine wahre Wohlfühloase: Genießen Sie den freien Blick ins Grüne, entspannen Sie an warmen Tagen auf einer der Terrassen, und lassen den Tag in Ruhe ausklingen. Hier verbinden sich Lebensqualität, Raum zur

Entfaltung und naturnahes Wohnen auf besondere Weise.
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zeigen zu dürfen.

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

Dettagli dei servizi

Baumaßnahmen 2008
• Das Erdgeschoss wurde 50 cm tief abgegraben, die Fundamente aufbetoniert, eine Bodenplatte gegossen und eine Fußbodendämmung verlegt.
• Im gesamten Haus wurde ein neuer Estrich eingebracht.
• Alle Zwischenwände wurden auf neuen Fundamenten neu gemauert.
• Die Zwischendecke wurde mit massiven Leimholzbindern erneuert.
• Im gesamten Haus wurde der alte Putz abgeschlagen und mit einem Kalkputz, der für ein angenehmes Raumklima sorgt, neu verputzt.
• Die gesamte Elektrik im Haus sowie im Nebengebäude wurde neu installiert.
• Jeder Raum wurde mit neuen Heizkörpern und/oder Fußbodenheizung ausgestattet.
• Die Bodenflächen wurden mit hochwertigem Feinsteinzeug und massiven Esche-Parkett versehen.
• Zwischen dem Obergeschoss und Dachgeschoss wurde eine Speicherbodendämmung verlegt, die mit Spanplatten versehen wurde, wodurch das Dachgeschoss begehbar und als Stauraum genutzt werden kann.
• Die Fenster sind weitestgehend dreifach verglast.
• Der Altputz an der Außenfassade wurde komplett entfernt, die Fassade neu verputzt, mit einem Vollwärmeschutz versehen und dann erneut verputzt und ansprechend gestrichen.
Baumaßnahmen 2010
• Der Dachstuhl wurde 2010 über dem gesamten Wohnbereich renoviert und mit neuen Dachziegeln eingedeckt.
Baumaßnahmen 2018
• Ein neues Gewächshaus lädt zum Anbauen von Pflanzen, Kräutern und Gemüse ein.
Baumaßnahmen 2020
• In der Wohn-Ess-Küche wurde ein neuer Holzofen mit Vormauerung eingebaut und im Schornstein ein Edelstahlrohr eingezogen.
• Im Garten ist eine gemütlich Terrassenanlage mit überdachtem Sitzbereich und einer Teichanlage errichtet worden.
• Zusätzlich verfügt dieses gepflegte Haus über eine Entkalkungsanlage.
Diese Immobilie bietet eine besondere Kombination aus historischem Flair, modernem Komfort und nachhaltiger Ausstattung, ein ideales Zuhause.
Eckdaten im Überblick:
• Baujahr: 2008 kernsaniert (ursprüngliches Baujahr 1900)
• Wohnfläche: ca. 233 m²
• Grundstücksfläche: ca. 1.713 m²

- 7,5 Zimmer
- 2 Bäder
- 2 Garagen
- Carport
- Großer Garten mit Freisitz und Balkonkraftwerk
- Werkstatt und Scheune
- Photovoltaikanlage: 10 kWh
- Gasheizung mit Radiatoren
- Fußbodenheizung im Bad und Wohnbereich

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Laupertshausen, ein idyllischer Teilort der Gemeinde Maselheim, nur wenige Autominuten von Biberach, Ochsenhausen und Laupheim entfernt. Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, während Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt in kurzer Zeit über ein gut ausgebautes Straßennetz sowie öffentliche Verkehrsmittel erreichen können.
Die Ortschaft liegt auf einer Höhe von rund 563 Metern über dem Meeresspiegel und ist geprägt von einer reizvollen Mischung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wiesen und kleinen Wäldern, was für ein angenehmes Wohnklima und eine hohe Lebensqualität mit viel Ruhe abseits des städtischen Trubels sorgt.
Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Entspannen. Zudem führt der Jakobsweg durch Laupertshausen, was dem Ort einen besonderen kulturellen Reiz verleiht.
Ein besonderes Highlight ist der Badesee in Ellmannsweiler, der in den Sommermonaten für Erfrischung sorgt.
Laupertshausen ist damit der ideale Standort für alle, die das Beste aus ländlicher Idylle und städtischer Infrastruktur vereinen möchten.

CODICE OGGETTO: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 95.25 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

Partner di contatto

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

Christiane Zimmermann

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß
Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0
E-Mail: biberach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com