

Stimpfach / Weipertshofen

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

Número da propriedade: 25256229



ÁREA: ca. 222 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.678 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

- 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: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25256229
Área	ca. 222 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6.5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2005
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	Sob consulta
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Madeira
Área útil	ca. 187 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Consumo final de energia	44.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.05.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



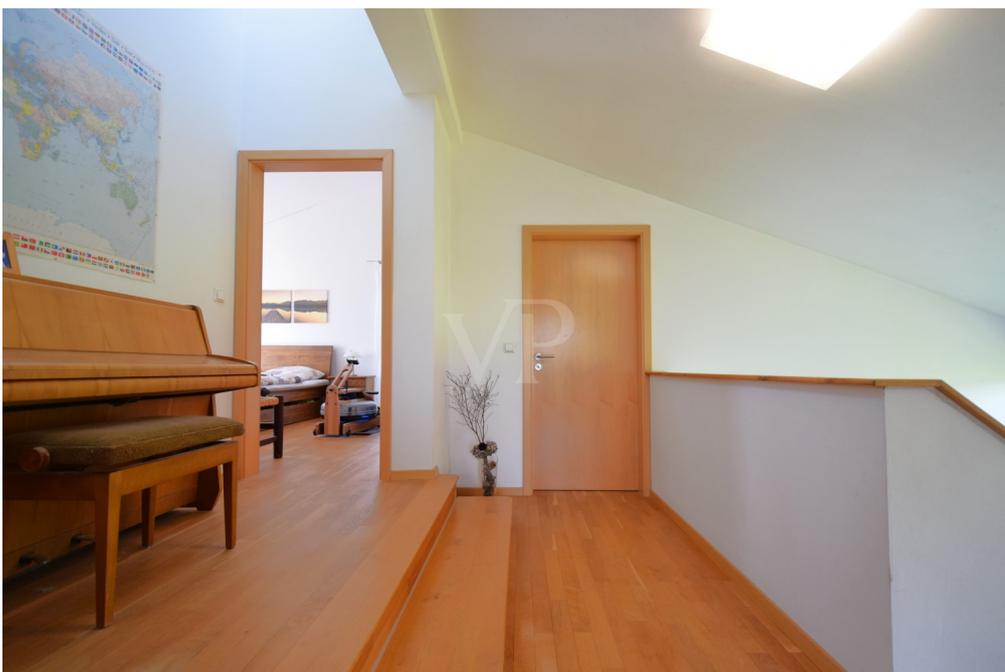
Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



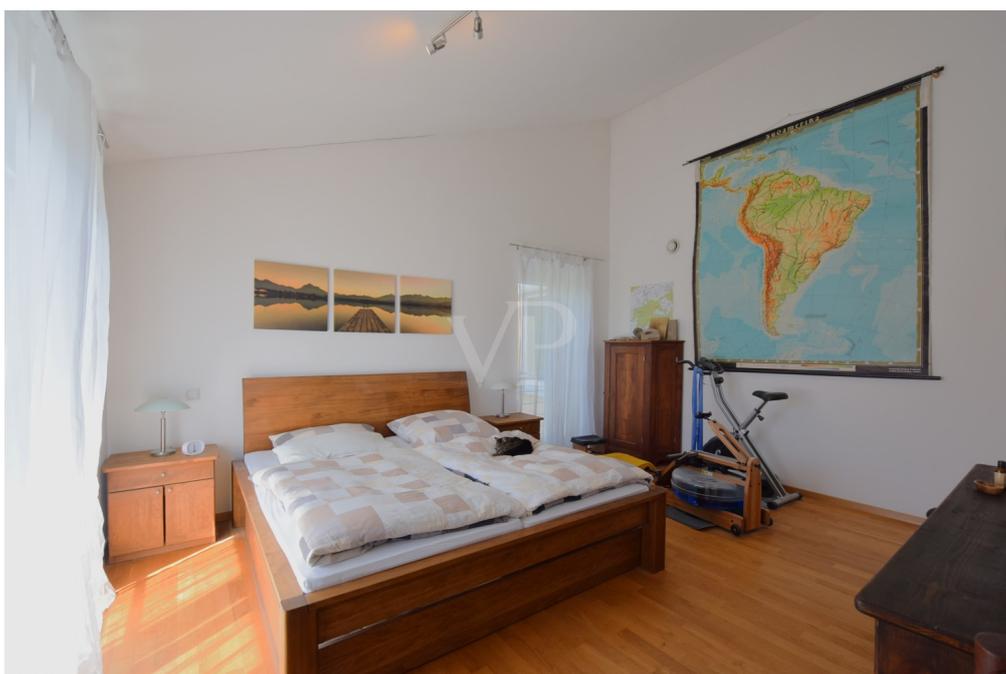
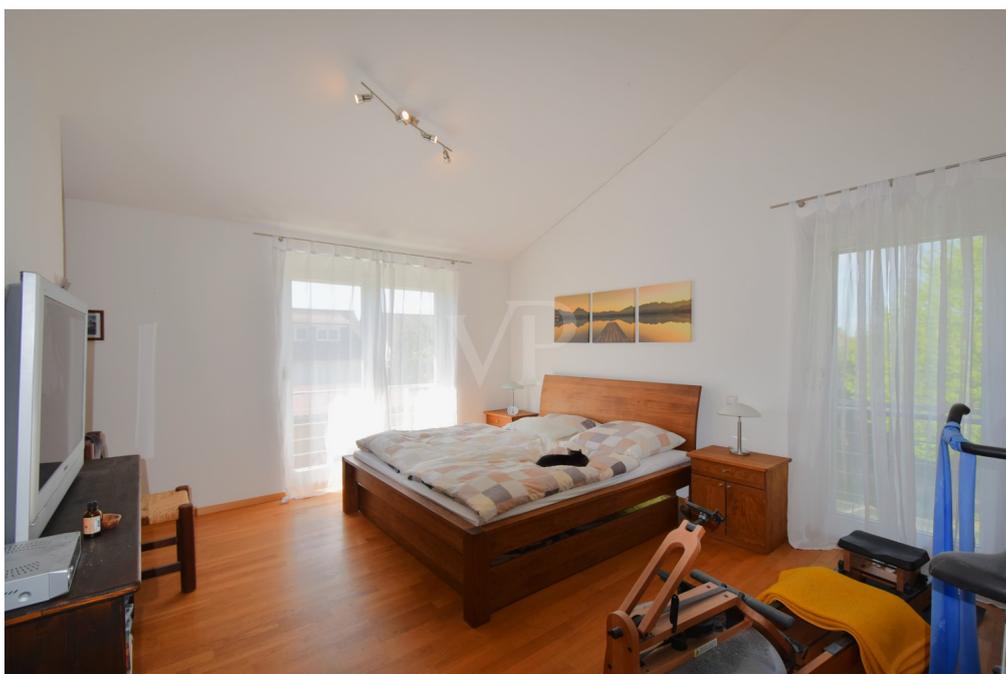
Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



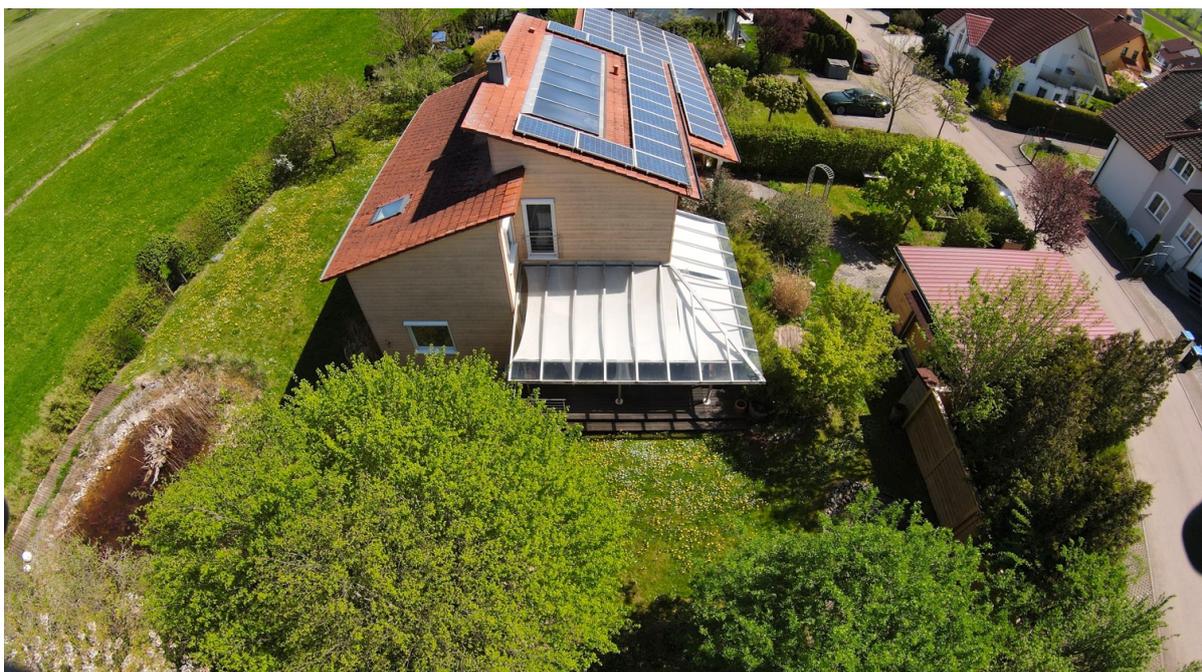
Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## O imóvel



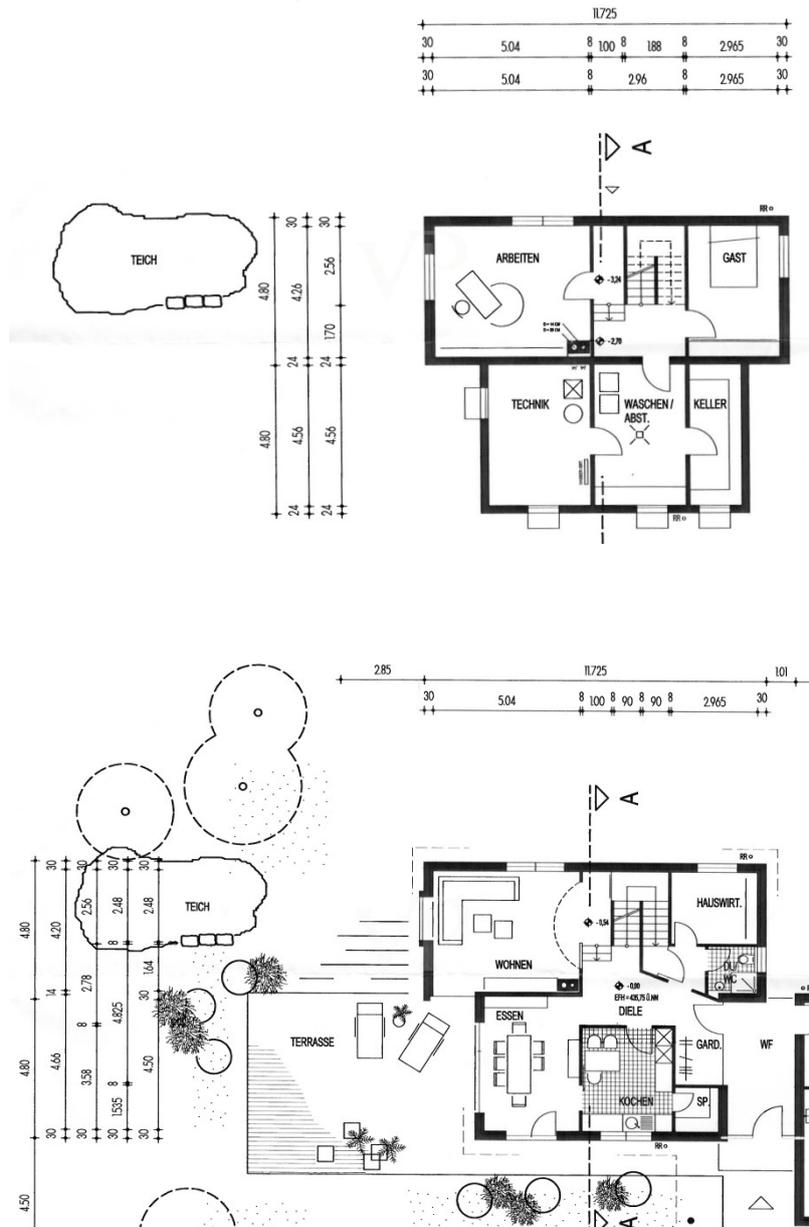
Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

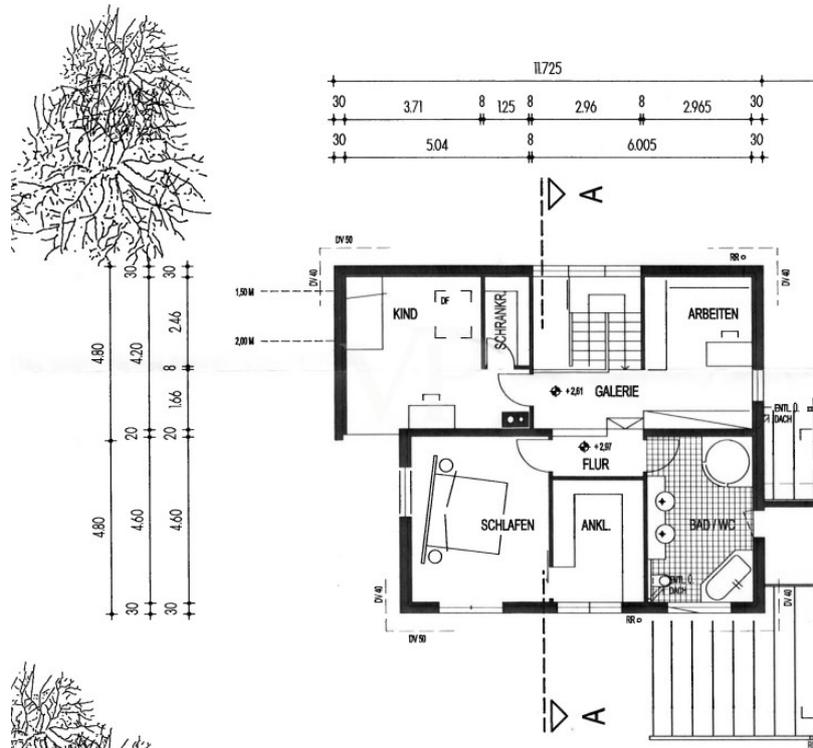
## O imóvel



Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Plantas dos pisos





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: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Uma primeira impressão

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. 80m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Detalhes do equipamento

Hier die Highlights dieser gepflegten und vielseitigen Immobilie in der Aufzählung:

- Baujahr 2005
- Ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Praxisanbau
- Ca. 1.678 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 44.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25256229 - 74597 Stimpfach / Weipertshofen

## Pessoa de contacto

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

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)