Rosengarten-Westheim

Liebevoll saniertes Anwesen – Erstbezug mit vielseitigem Nebengebäude & großzügiger Scheune

Objektnummer: 24256191



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 292.6 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 815 m^2

Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

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

Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24256191
Wohnfläche	ca. 292.6 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1870
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.12.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	232.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1870

Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie

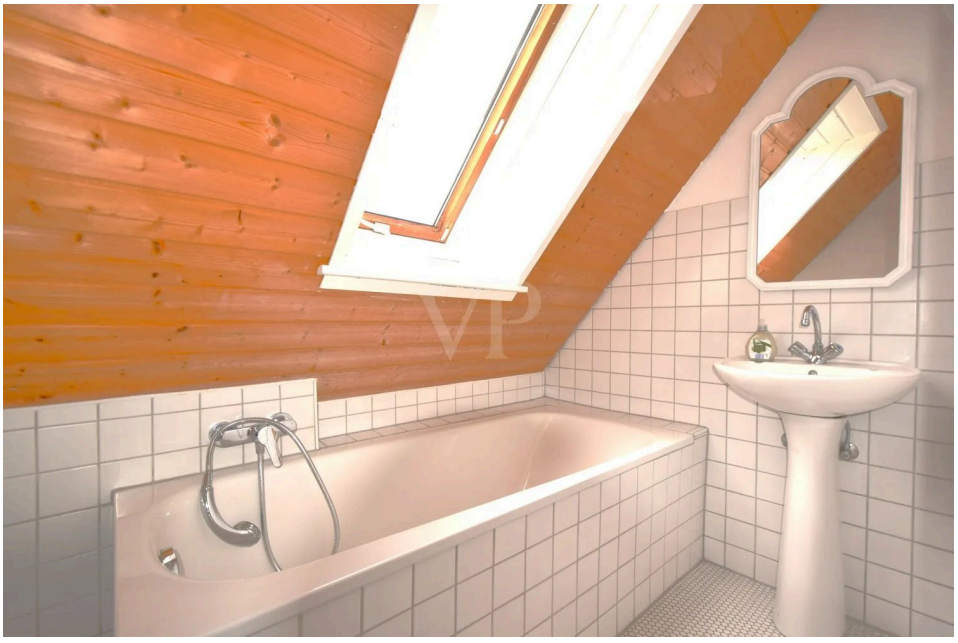




Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Die Immobilie





Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

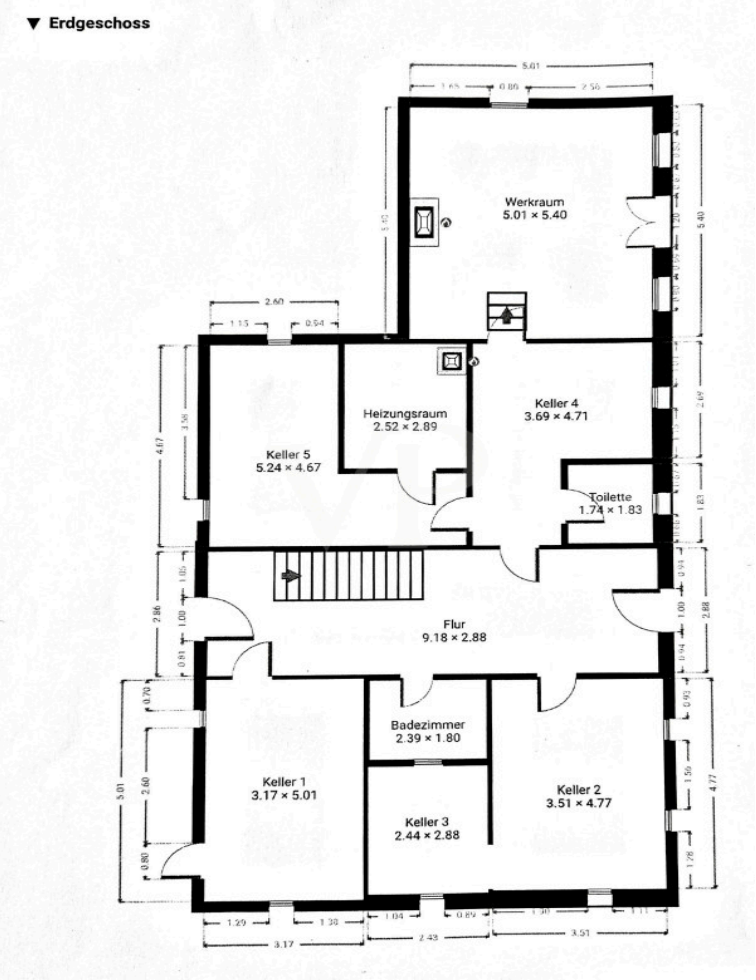
Die Immobilie

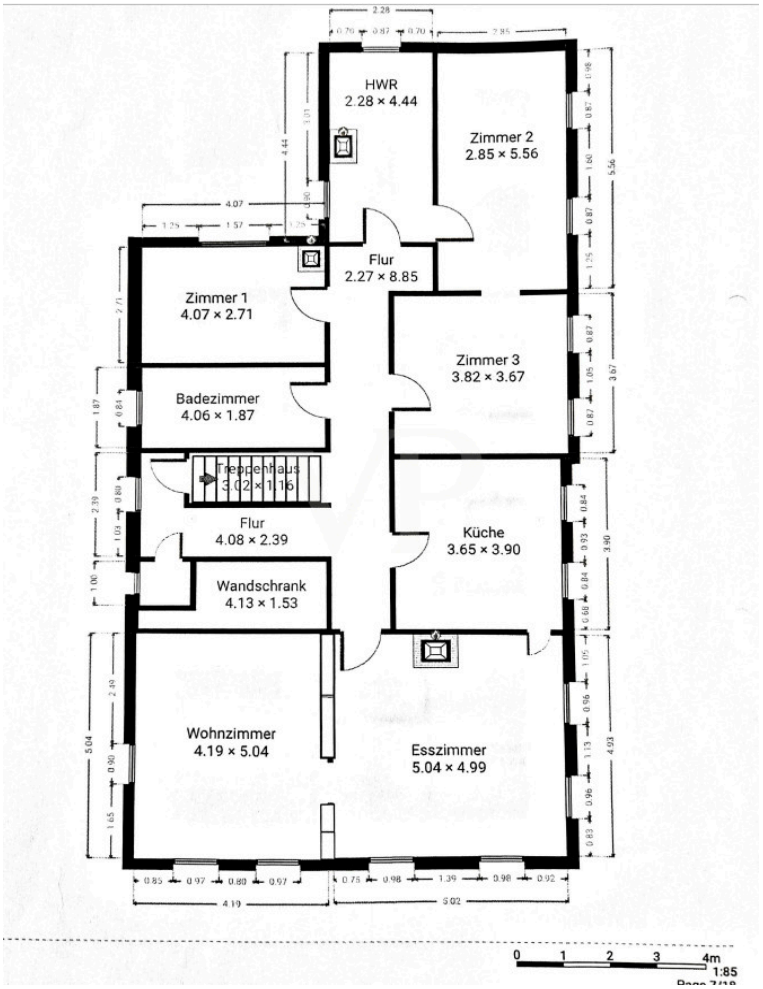


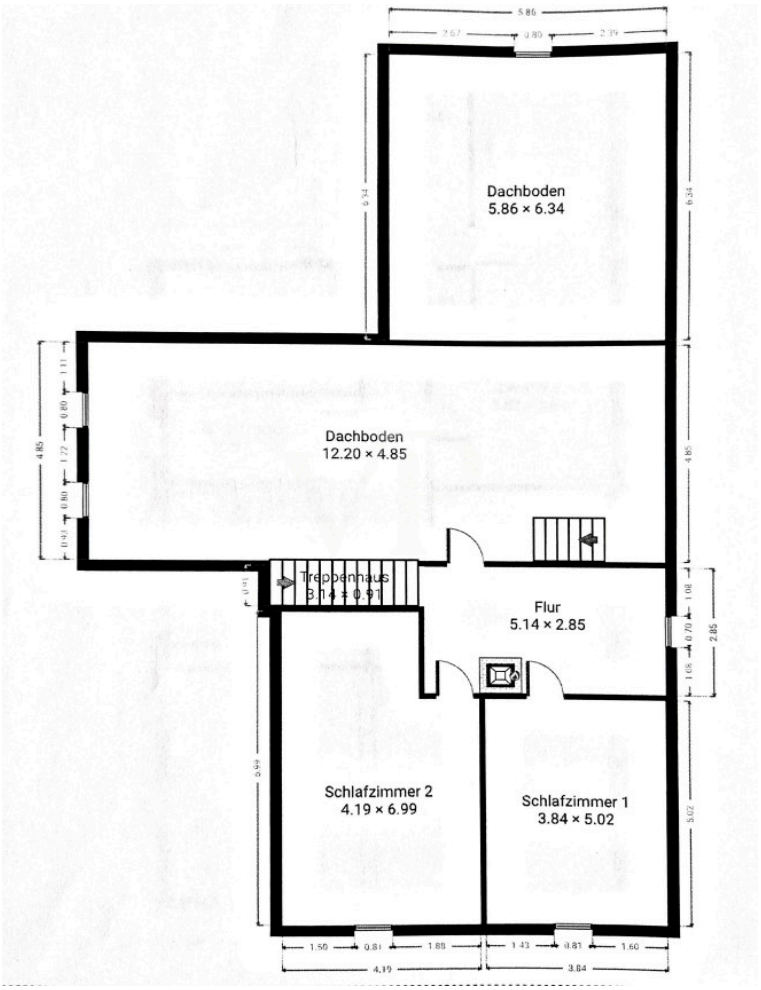


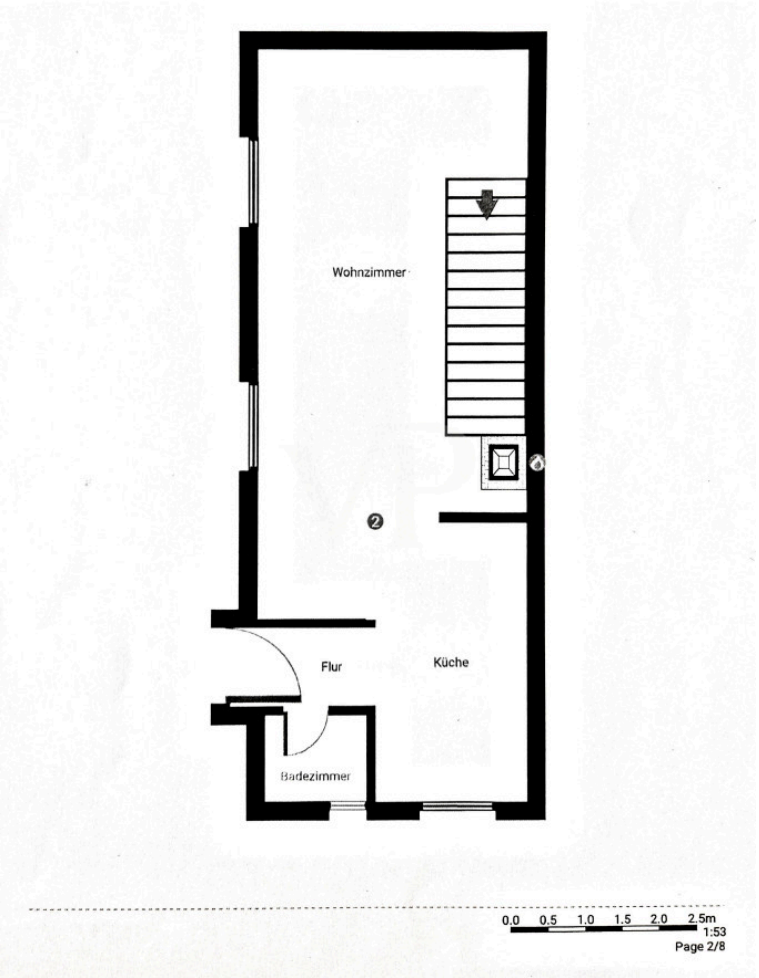
Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

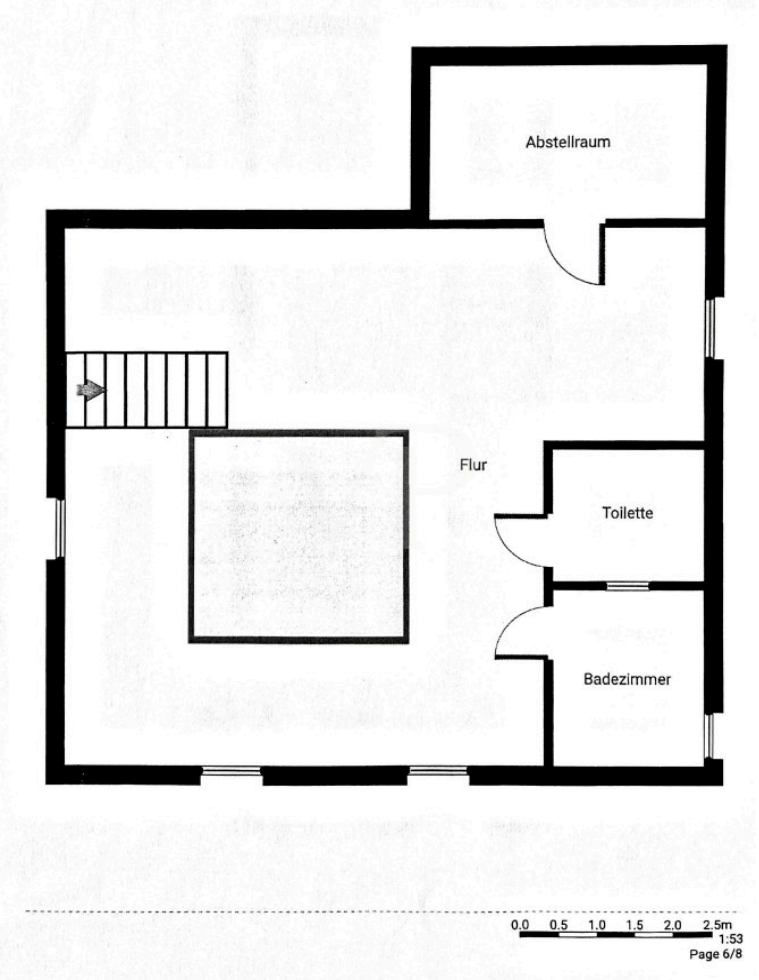
Grundrisse




HWR
2.28 × 4.44
Zimmer 2
2.85 × 5.56
Flur
2.27 × 8.85
Zimmer 1
4.07 × 2.71
Zimmer 3
3.82 × 3.67
Badezimmer
4.06 × 1.87
Treppenhaus
3.02 × 1.16
Flur
4.08 × 2.39
Küche
3.65 × 3.90
Wandschrank
4.13 × 1.53
Wohnzimmer
4.19 × 5.04
Esszimmer
5.04 × 4.99
0 1 2 3 4m
1:85


Dachboden
5.86 × 6.34
Dachboden
12.20 × 4.85
Treppenhaus
3.14 × 0.91
Flur
5.14 × 2.85
Schlafzimmer 2
4.19 × 6.99
Schlafzimmer 1
3.84 × 5.02


Wohnzimmer
2
6
Flur
Küche
Badezimmer
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:53
Page 2/8



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: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche historische Anwesen vereint auf besondere Weise den Charme vergangener Jahrhunderte mit dem Komfort einer umfassenden Sanierung.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 815 m² befinden sich zwei unmittelbar nebeneinanderliegende Wohnhäuser mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 293 m² sowie ein großzügiger Scheunenanbau.
Beide Gebäude stammen im Ursprung aus der Zeit um ca. 1650 und wurden im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und insbesondere in den Jahren 2021 und 2022 umfangreich saniert.
Das Ergebnis ist ein eindrucksvolles Ensemble, das historische Atmosphäre mit zeitgemäßem Wohnen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten verbindet.

Das Haupthaus verfügt über ca. 194 m² Wohnfläche und erstreckt sich über mehrere Ebenen.
Bereits im Erdgeschoss stehen neben verschiedenen Keller- und Nutzflächen ein separates WC, ein Badezimmer sowie Heiz- und Technikräume zur Verfügung.
Das 1. Obergeschoss bildet den großzügigen Mittelpunkt des Hauses.
Hier erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, der viel Raum für gemeinsame Stunden bietet.
Die angrenzende, neu ausgestattete Küche mit modernen Einbaugeräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.
Ergänzt wird diese Etage durch drei Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer sowie eine praktische Waschküche.
Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie eine Bühne bzw. ein Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das unmittelbar angrenzende Nebengebäude verfügt über ca. 99 m² Wohnfläche und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für die individuelle Nutzung.
Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Ess- und Wohnbereich, eine neue Küche mit modernen Einbaugeräten sowie ein Gäste-WC.
Das Dachgeschoss bietet ein Badezimmer, ein separates WC, einen Abstellraum sowie eine Zwischenebene.
Durch die eigenständige Aufteilung und die getrennte Elektrik eignet sich das Gebäude nicht nur als zusätzlicher Wohnbereich, sondern bietet insbesondere interessante Perspektiven für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Scheunenanbau am Nebengebäude.
Dieser zusätzliche Bereich bietet vielseitig nutzbare Flächen und eignet sich beispielsweise hervorragend als Werkstatt, Lager oder für weitere gewerbliche Zwecke.

Damit eröffnet das Anwesen Möglichkeiten, die weit über das klassische Wohnen hinausgehen.
Denkbar ist beispielsweise die Verbindung von privatem Wohnen und beruflicher Nutzung – etwa als Büro, Atelier, Kanzlei oder für ein eigenes Gewerbe.

Für eine komfortable und unabhängige Nutzung verfügen beide Gebäude über eine getrennte Elektrik sowie jeweils eine eigene Gastherme.
Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen der Jahre 2021 und 2022 verbinden den historischen Charakter der Gebäude mit einer zeitgemäßen Ausstattung.
Zwei neu ausgestattete Küchen mit Einbaugeräten sowie insgesamt drei Badezimmer ergänzen das attraktive Gesamtbild.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit. Das ca. 815 m² große Grundstück bietet neben den Gebäuden eine attraktive Gartenfläche, die Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schafft.
Hier lässt sich die besondere Atmosphäre dieses historischen Anwesens in vollen Zügen genießen.

Insgesamt stehen Ihnen ca. 293 m² Wohnfläche, neun Zimmer, fünf Schlafzimmer, mehrere Bäder und WCs sowie zusätzliche Nutz- und Lagerflächen zur Verfügung.
Die Kombination aus zwei eigenständigen Gebäuden, dem großzügigen Scheunenanbau, der historischen Bausubstanz und der umfassenden Sanierung macht dieses Anwesen zu einer besonderen Immobilie mit außergewöhnlich vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen.
Das VON POLL Immobilien Team freut sich auf Sie.

Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Ausstattung und Details

Zusammengefasst alle Details dieser zwei historischen Anwesen im Überblick:
- Grundstücksfläche ca. 815 m²
- Wohnfläche gesamt ca. 293 m²
- Hauptgebäude und Nebengebäude
- Umfangreich saniert in 2021 / 2022
- Getrennte Elektrik
- Zwei Gasthermen
- Großer Scheunenanbau am Nebengebäude
- Großzügige Gartenfläche

Haupthaus Haus I
- Wohnfläche 194 m²

Erdgeschoss:
- Kellerräume / Nutzflächen
- Separates WC
- Badezimmer
- Heiz- / Technikräume

1. Obergeschoss:
- Großzügiger Wohn- Essbereich
- Neue Küche mit Einbaugeräten
- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer
- Waschküche

Dachgeschoss:
- Zwei Schlafzimmer
- Bühne / Spitzboden

Nebengebäude Haus II
- Wohnfläche ca. 99 m²
- Scheunenanbau ca.

Erdgeschoss:
- Ess- / Wohnbereich
- Neue Küche mit Einbaugeräten
- Gäste WC

Dachgeschoss:
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Zwischenebene

Hier gehts zur virtuellen Besichtigung:
https://ogulo.de/3435/24256191
Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns

jederzeit gerne.
Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ort Westheim in der Gemeinde Rosengarten. Die Lebensqualität in der Gemeinde wird durch die zentrale Lage zwischen den Städten Gaildorf und Schwäbisch Hall und die unmittelbare Nähe zur Natur geprägt. Die Vorzüge liegen auf der Hand: "Stadtnah in reizvoller Landschaft leben."
Eine gute Verkehrsanbindung mit dem PKW oder dem Bus ist hier gegeben.

Westheim ist die älteste Ortschaft mit 2.518 Einwohnern der 1972 im Rahmen der Gemeindereform neu entstandenen Gemeinde Rosengarten.
Rosengarten ist landwirtschaftlich geprägt und der Strukturwandel zeigt sich hier besonders deutlich.
Ein gutes Miteinander von Landwirtschaft, Wohnbebauung und Gewerbeentwicklung ist eine der großen Herausforderungen. Bäckerei, Landmetzgerei und ein Discounter sowie Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus gewähren in der Gemeinde Rosengarten eine Grundversorgung.

Die Lebensqualität in der Gemeinde wird durch die zentrale Lage zwischen den Städten Gaildorf und Schwäbisch Hall und die unmittelbare Nähe zur Natur geprägt. Die Vorzüge liegen auf der Hand: Stadtnah in reizvoller Landschaft leben.

Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

Sonstige Angaben

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: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

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