

Rosengarten-Westheim

# Vollständig saniertes Ensemble auf großzügigem Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten

Objektnummer: 24256191

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 292,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 815 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

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

Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24256191
Wohnfläche	ca. 292,6 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1870
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	446.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.08.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	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





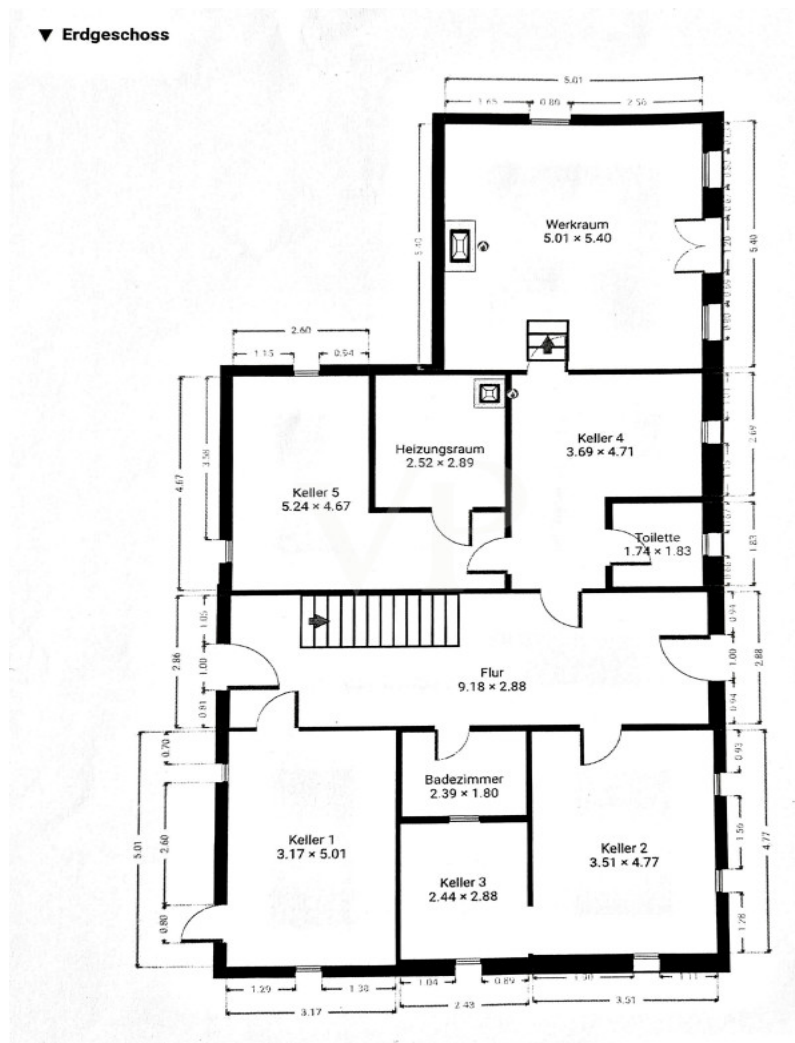
Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

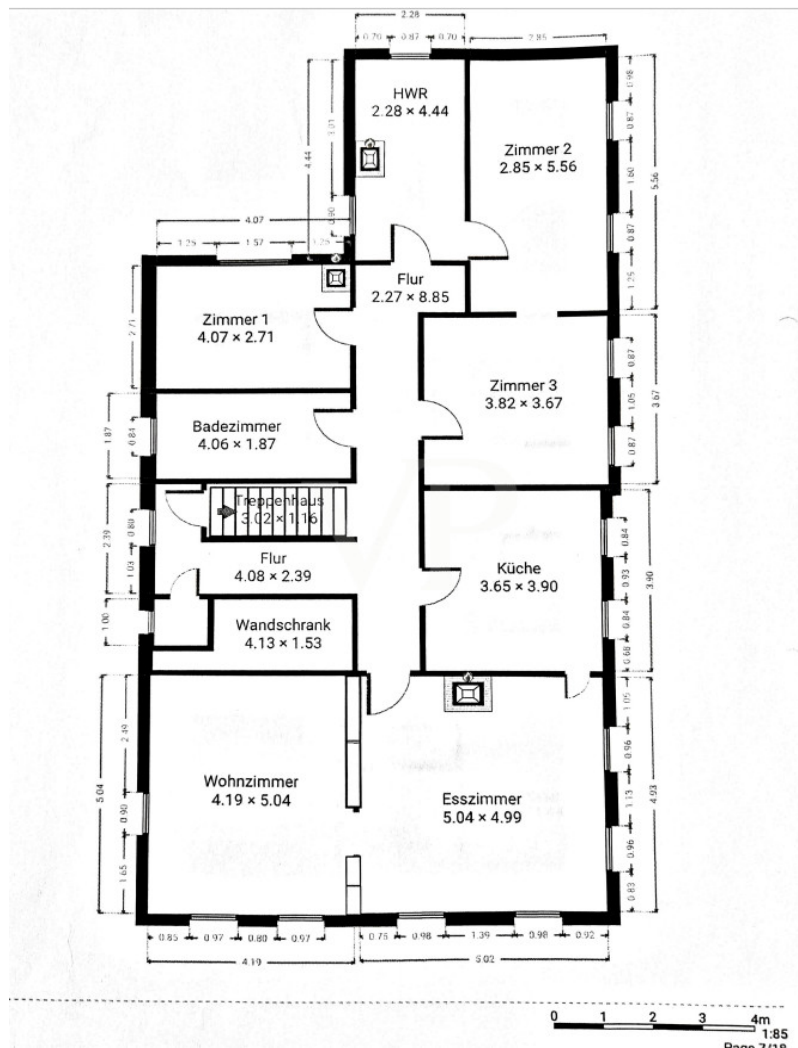
## Die Immobilie

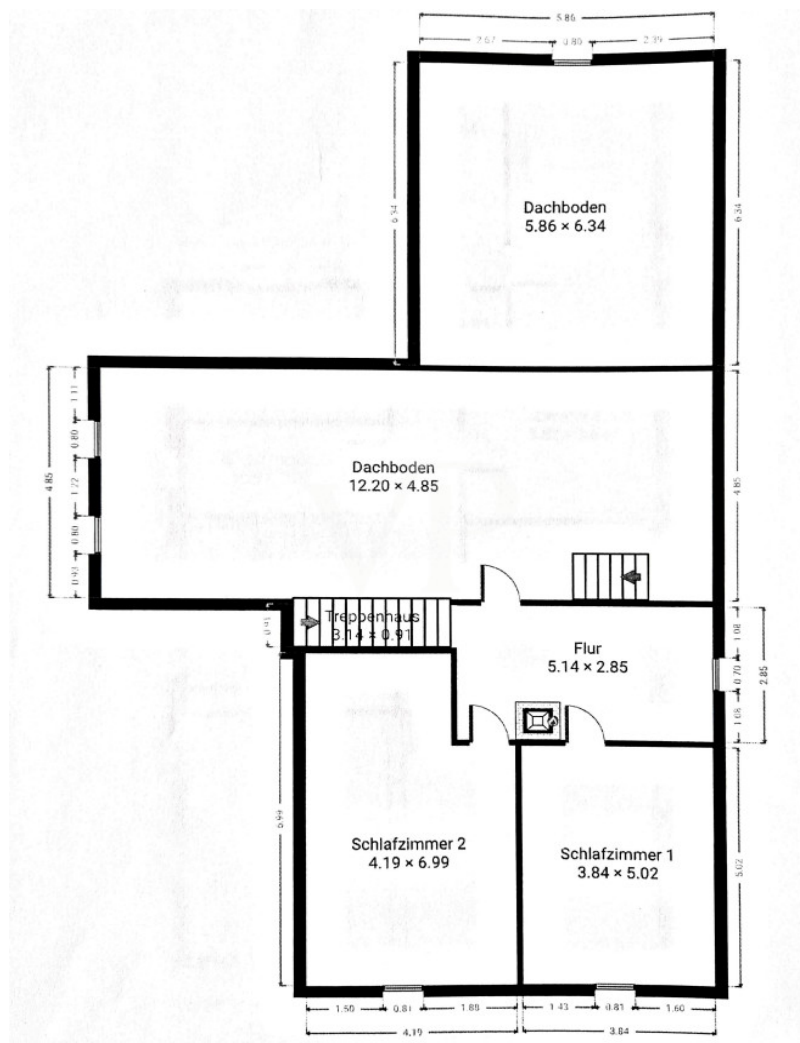


Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## Grundrisse

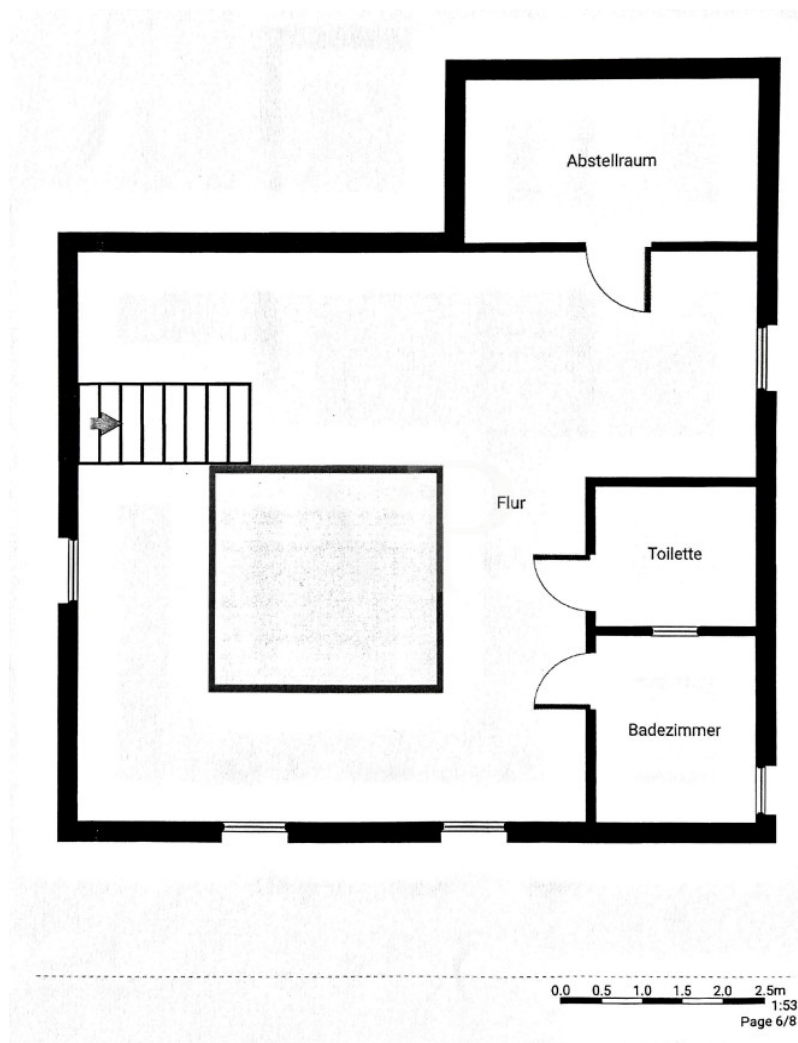








0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:53  
Page 2/8



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 charmante Ensemble bietet Ihnen zwei liebevoll sanierte Wohnhäuser, ein Haupthaus und ein Nebengebäude, welche nebeneinander liegen und sowohl für Wohnzwecke als auch für Gewerbe genutzt werden können. Das Haupthaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 194 m<sup>2</sup>, während das Nebengebäude über eine Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> verfügt. Beide Gebäude wurden in den Jahren 2021 und 2022 umfangreich saniert. Beide Immobilien stammen aus dem Ursprungsbaupjahr um ca. 1650 und wurden laufend aufwändig modernisiert. Insgesamt verfügen Sie bei beiden Immobilien über 9 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer sowie drei Badezimmer und zwei neue Küchen mit modernen Einbaugeräten. Die Grundstücksfläche beträgt großzügige 815 m<sup>2</sup> und bietet eine attraktive Gartenfläche zur Erholung und Entspannung. Das Nebengebäude eignet sich perfekt für gewerbliche Zwecke wie zum Beispiel eine Architektur- oder Steuerberatungsfirma. Mit insgesamt zwei Zimmern, Küche mit neuer Einbauküche, Badezimmer, Abstellraum und separaten WC verteilt auf zwei Ebenen, bietet es ausreichend Platz für Büro- oder Gewerbeeinrichtungen. Zudem verfügt das Nebengebäude über einen großen Scheunenanbau, welcher ideal als Werkstatt und Lagerfläche genutzt werden kann. Mehr hierzu, finden Sie unter dem Punkt "Ausstattung / Beschreibung". Für Liebhaber von historischen Gebäuden und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ist dieses Ensemble aus Haupthaus und Nebengebäude eine reizvolle Option zur individuellen Einrichtung und zum Beispiel einer perfekten Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Hier gehts zur virtuellen Besichtigung: <https://ogulo.de/3435/24256191> 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

Haupthaus Haus I

- Wohnfläche 194 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

- Scheunenanbau ca.

Erdgeschoss:

- Ess- / Wohnbereich

- Neue Küche mit Einbaugeräten

- Gäste WC

Dachgeschoss:

- Badezimmer

- Separates WC

- Abstellraum

- Zwischenebene

Zusammengefasst alle Details dieser zwei historischen Anwesen im Überblick:

- Grundstücksfläche ca. 815 m<sup>2</sup>

- Wohnfläche gesamt ca. 293 m<sup>2</sup>

- Hauptgebäude und Nebengebäude

- Umfangreich saniert in 2021 / 2022

- Getrennte Elektrik

- Zwei Gasthermen

- Großer Scheunenanbau am Nebengebäude



- Großzügige Gartenfläche

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: "Stadt nah 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: Stadt nah in reizvoller Landschaft leben.

Objektnummer: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 446.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Schwäbisch Hall  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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