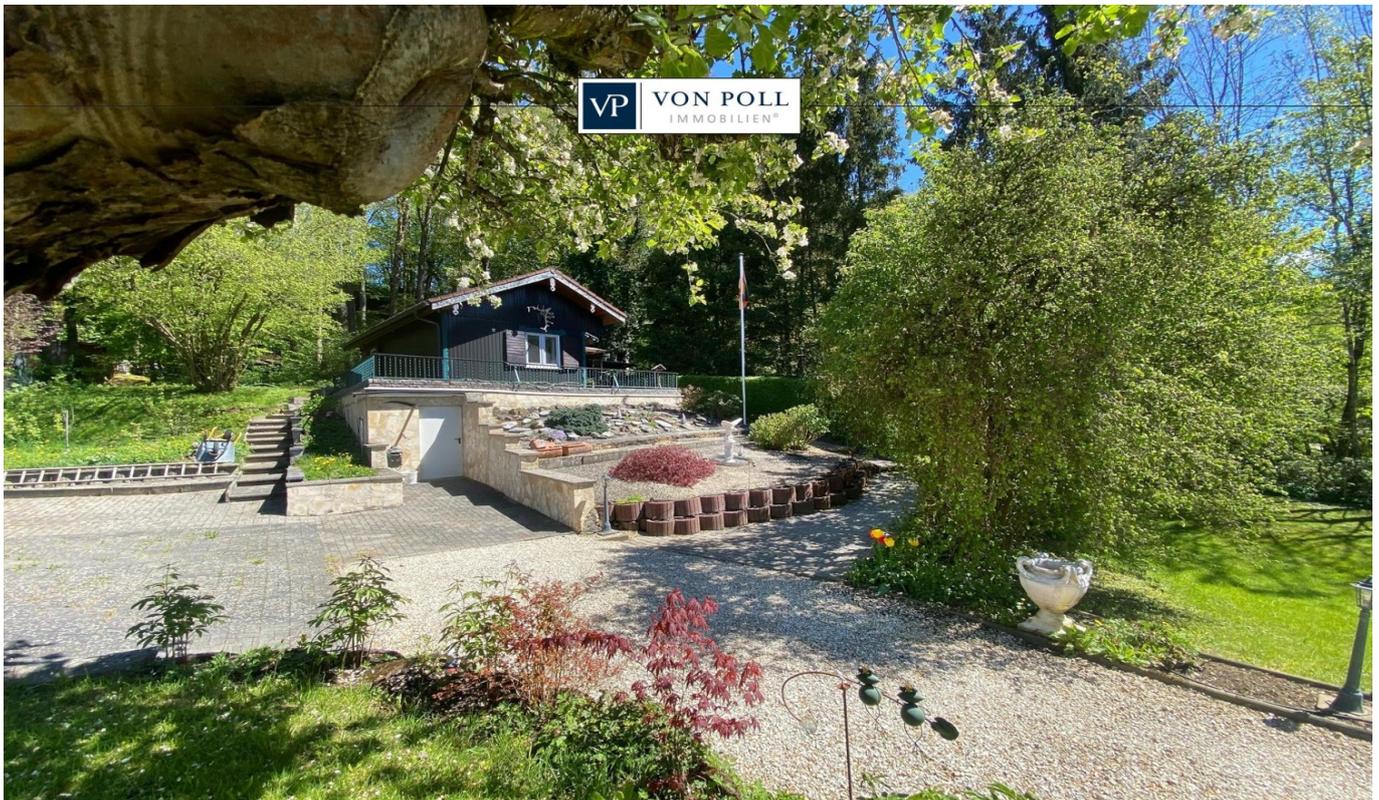


Spraitbach

Hier können Sie den Sommer schon dieses Jahr  
genießen!

Número da propriedade: 24403042



PREÇO DE COMPRA: 149.000 EUR • ÁREA: ca. 48 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.762 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

- 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: 24403042 - 73565 Spraitbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24403042
Área	ca. 48 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	2.5
Quartos	1
Ano de construção	1972

Preço de compra	149.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

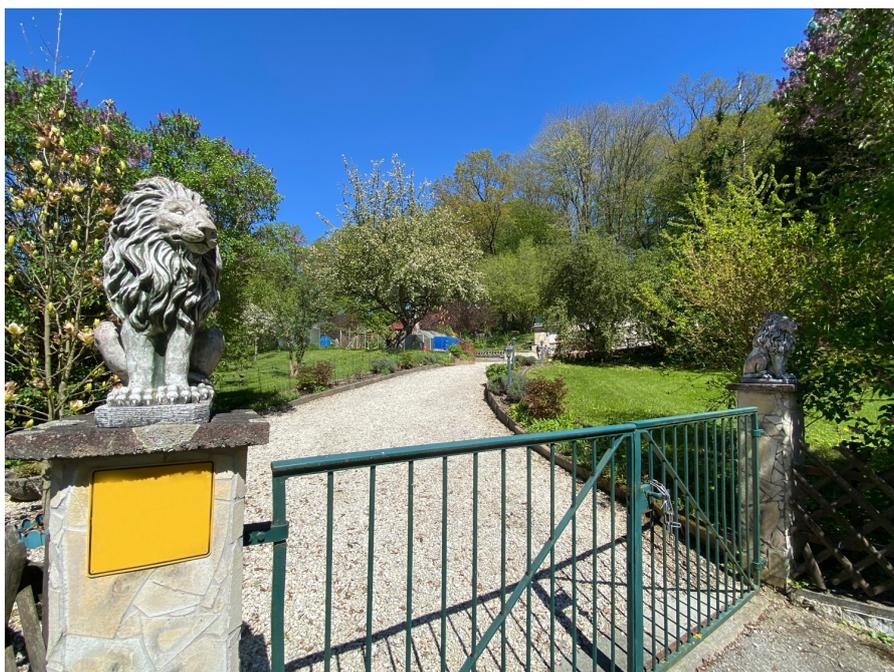
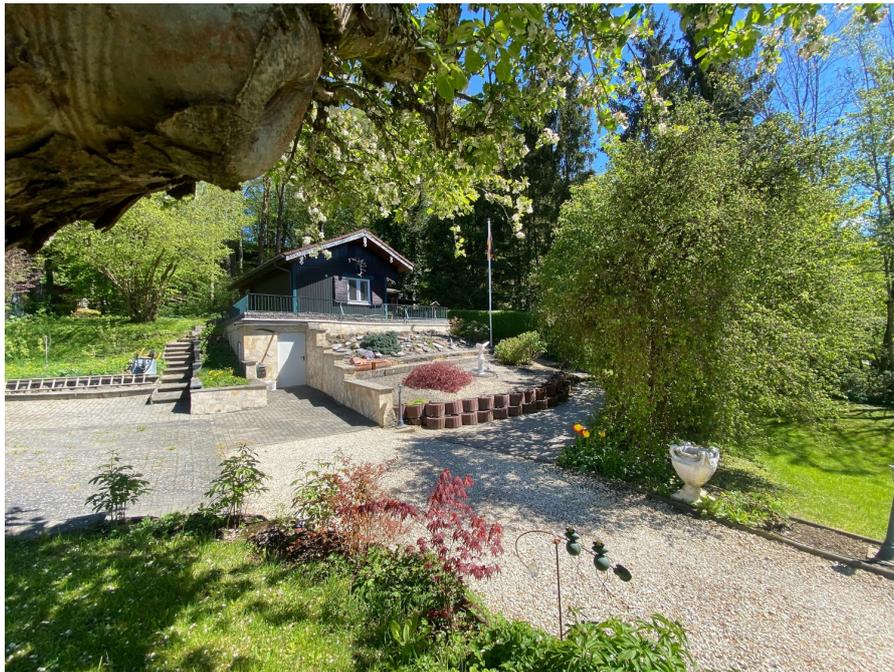
Fogão

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## O imóvel



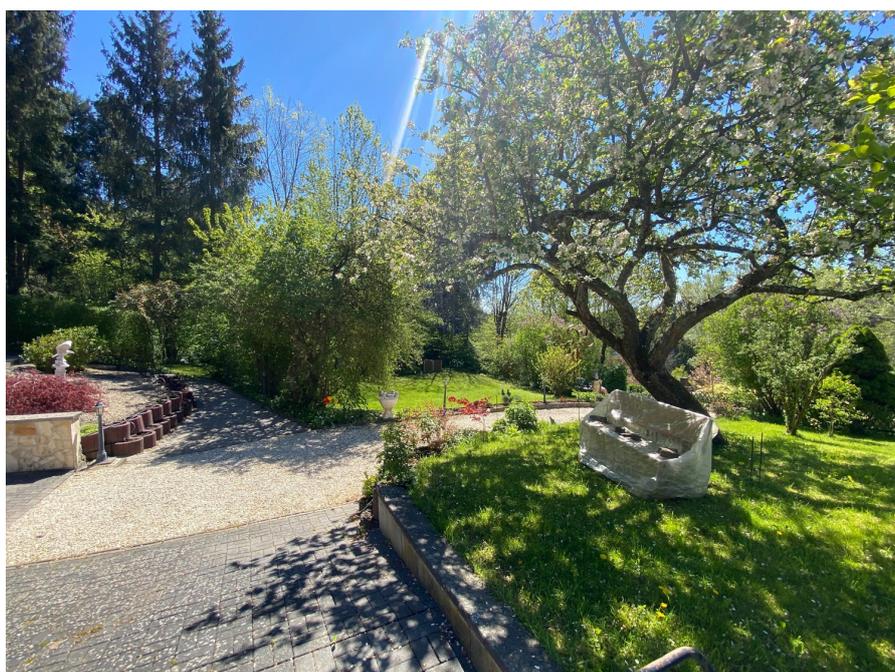
Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## O imóvel



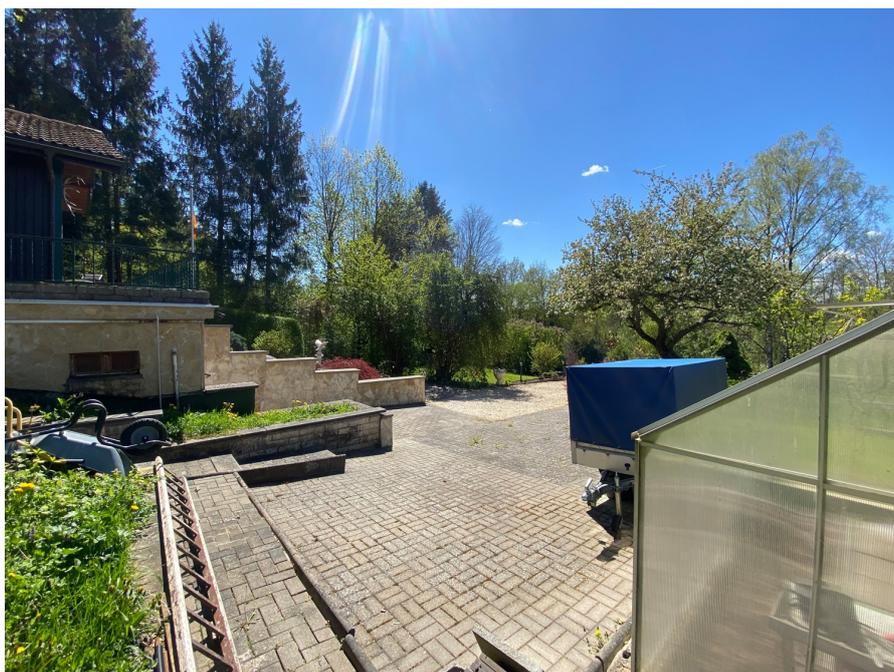
Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## O imóvel



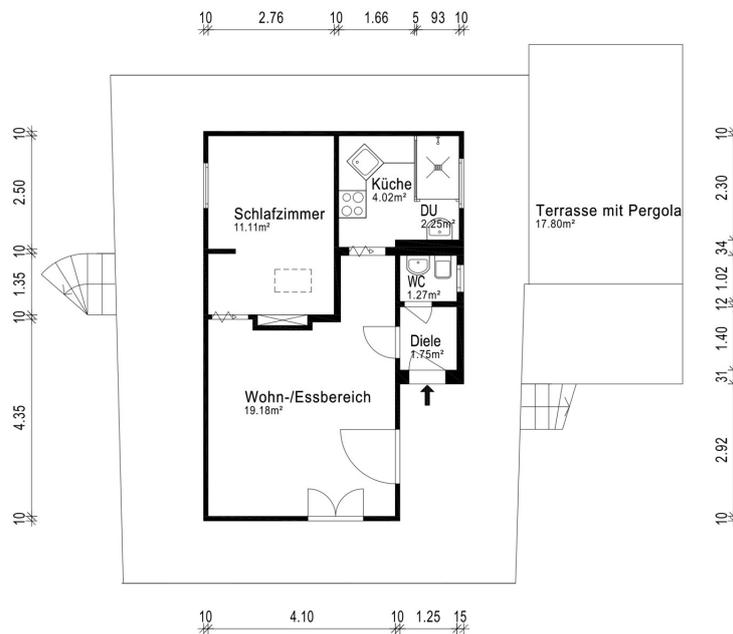
Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## 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: 24403042 - 73565 Spraitbach

## Uma primeira impressão

Wir freuen uns, Ihnen dieses wunderschöne Grundstück in ruhiger und sonniger Hanglage und bebaut mit einem charmanten Wochenendhaus, vorzustellen: Auf rund 1.750 sonnenverwöhnten Quadratmetern mit eigenem Waldbereich muss man nicht lange auf Urlaubsgefühle warten! Das Grundstück ist komplett durch Hecken, Sträucher und Bäume sowie einem Zaun und einem Tor im unteren Grundstücksbereich eingefriedet. Durch die Toreinfahrt erreicht man über die großzügige, geschotterte Einfahrt den oberen Grundstücksbereich. Durch die gut gepflegte Rasenflächen ist hier keinerlei Handlungsbedarf und man kann den anstehenden Sommer einfach genießen! Eine großzügige, gepflasterte Fläche bietet sich nicht nur als Stellplatz für mehrere Fahrzeuge an sondern auch als sonniger Platz um im Sommer einen großzügigen Aufstellpool zu platzieren und für kühle Erfrischung zu sorgen. Das charmante Wochenendhaus hat Tiny-Haus-Charakter und ist in einem gepflegten Zustand. Gebaut 1972 wurde es 1983 erweitert und in den Jahren 2016 bis 2019 wurden einige Modernisierungen vorgenommen wie zum Beispiel die Erneuerung der Wasserleitungen sowie der Fenster in den Haupträumen, der Einbau einer Regendusche, die Installation einer SAT-Anlage. Strom und Starkstrom sind hier vorhanden. Vom Eingangsbereich aus erreicht man praktischerweise direkt das separate WC mit Fenster und Waschbecken - schließlich verbringt man bei diesem Traumgrundstück die meiste Zeit draußen und freut sich dann über kurze Wege. Darüber hinaus begeht man von hier den rund 19 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit Kamin und angrenzendem Schlafzimmer. Das Schlafzimmer ist mit einem Laminatboden ausgelegt und verfügt über einen Einbauschränk sowie Zugang zum Dachboden. Früher haben die Kinder sich hier noch einen Spiel- und Schlafbereich eingerichtet - heute wird der Dachboden als Stauraum genutzt. Vom Wohn- und Essbereich ist auch die Küche erreichbar: Die neuwertige Eck-Küchenzeile ist mit einem Herd, Backofen, Spüle und Kühlschrank ausgestattet. Bis vor einigen Jahren verfügte das Wochenendhaus über keine Duscmöglichkeit und so haben die heutigen Eigentümer entsprechende Vorkehrungen getroffen und eine Regendusche mit Glastrennwand sowie ein weiteres Waschbecken installiert. Durch diese Modernisierungen und das fließende Wasser direkt vom Netz wurde der Komfort für mehrtägige Aufenthalte noch einmal zu erhöht. Um das Haus herum verläuft ein Terrassenbereich mit Geländer und zusätzlich wurde noch eine Terrasse mit WPC-Dielen samt Pergola von einem Schreiner direkt am Haus errichtet. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein eigenes Waldstück das mit einem gut gefüllten Holzunterstand sowie einer weiteren, geräumigen Abstellhütte ausgestattet ist. Über die gepflasterte Fläche auf dem mittleren Grundstücksteil erreichen Sie die Teilunterkellerung des Hauses. Hier finden sämtliche Geräte, Werkzeuge und auch

Fahrräder eine Unterstellmöglichkeit. Darüber hinaus verfügt das wunderbare, sonnige und gepflegte Grundstück über einen eigenen Brunnen sowie ein tolles Gewächshaus, in welchem sich eigenes Gemüse anpflanzen lässt. Kurzum: viel Privatsphäre, zahlreiche Sonnenstunden, Vogelgezwitscher, ein eigenes Waldstück, grüne Wiesen, blühende Pflanzen, diverse Terrassen- und Gartenbereiche - viel mehr Wünsche kann man an ein Wochenendgrundstück nicht haben! Hier genießt die ganze Familie trautes Beisammensein und schönste Stunden, die einem Urlaub in nichts nachstehen!

Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## Detalhes do equipamento

### Wochenendhaus

- + Einbauküche mit Backofen, Herd, Spüle und Kühlschrank
- + Kamin
- + Regendusche mit Glastrennwand und Waschbecken
- + fließendes Wasser direkt vom Netz
- + erneuerte Wasserleitungen
- + zweifach verglaste Kunststofffenster (außer Dusche und WC)
- + Fliegengitter
- + SAT-Anlage
- + Strom und Starkstrom
- + Dachboden
- + Teilunterkellerung

### Grundstück

- + Terrasse (WPC-Dielen) mit Pergola
- + Grillgarage
- + eigener Brunnen
- + Gewächshaus
- + eigenes Wasserwerk mit Verstärker
- + großzügiger, gepflasterter Bereich
- + Wegebeleuchtung
- + Holzunterstand im Waldbereich (inkl. Brennholzvorrat)
- + Hütte im Waldbereich
- + Waldfläche mit rd. 628 m<sup>2</sup>
- + Freifläche (Wiese, angelegte Fläche, gepflasterter Bereich, Wochenendhaus) mit rd. 1.134 m<sup>2</sup>
- + Baumbestand mit u.a. einem Apfel-, einem Kirsch- und einem Zwetschgenbaum sowie
- + Johannisbeere

**Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach**

## Tudo sobre a localização

Umgeben von Wäldern und Wiesen bietet Spraitbach neben guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur aufgrund seiner Lage eine einzigartige Naherholung und den Blick bis zum Rechberg. Insgesamt wohnen ca. 3.300 Einwohner in der Gemeinde. Spraitbach grenzt im Norden an Gschwend, im Osten an Ruppertshofen, im Süden an Durlangen und im Westen an Alfdorf im Rems-Murr-Kreis. Durch die topografisch wunderschöne Höhenlage im Schwäbischen Wald, dem Leintal und dem Reichenbachstausee gibt es viele Wander- und Radwege rundum Spraitbach und Teilorte. Nahezu jedes Freizeitinteresse kann hier in einem passenden Verein ausgelebt werden - vom traditionellen Handwerk über klassische Sportarten bis hin zu besonderen Interessen. Pferdeliebhaber finden hier in unmittelbarer Nähe im Ortsteil Hertighofen einen Pferdehof mit Reithalle. Das Wochenendgrundstück liegt im Ortsteil Hertighofen - Stutzenklinge. Umgeben von Wäldern und Feldern genießt man hier mit insgesamt 38 Wochenendhäusern absolute Ruhe und Idylle.

Número da propriedade: 24403042 - 73565 Spraitbach

## Outras informações

**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: 24403042 - 73565 Spraitbach

## Pessoa de contacto

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

Jochen Wischnewski

---

Hintere Schmiedgasse 23 Gmünd suábio  
E-Mail: [schwaebisch.gmuend@von-poll.com](mailto:schwaebisch.gmuend@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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