

Rosengarten-Westheim

# Vollständig saniertes Ensemble auf großzügigem Grundstück mit vielseitigen Möglichkeiten

Property ID: 24256191

360°-Rundgang



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

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 292,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 815 m<sup>2</sup>

Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## At a glance

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Property ID          | 24256191                                            |
| Living Space         | ca. 292,6 m <sup>2</sup>                            |
| Roof Type            | Gabled roof                                         |
| Rooms                | 9                                                   |
| Bedrooms             | 5                                                   |
| Bathrooms            | 4                                                   |
| Year of construction | 1870                                                |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 599.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Renovated                                                                 |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen       |

Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Type of heating                | Stove      |
| Energy Source                  | Gas        |
| Energy certificate valid until | 12.08.2033 |
| Power Source                   | Gas        |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 446.00 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1870                      |

Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



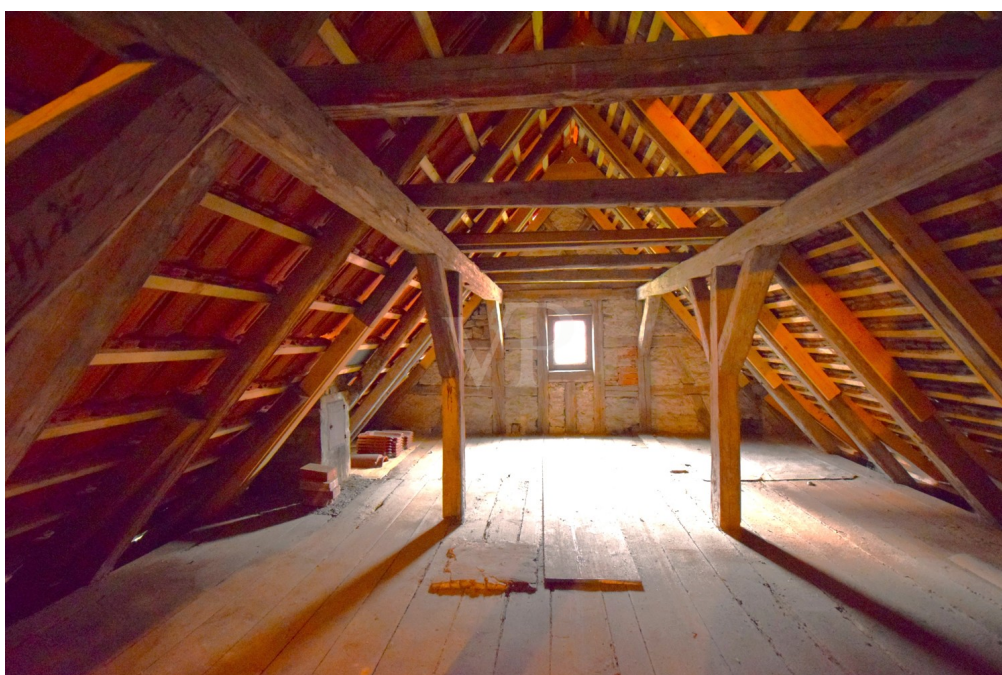
Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



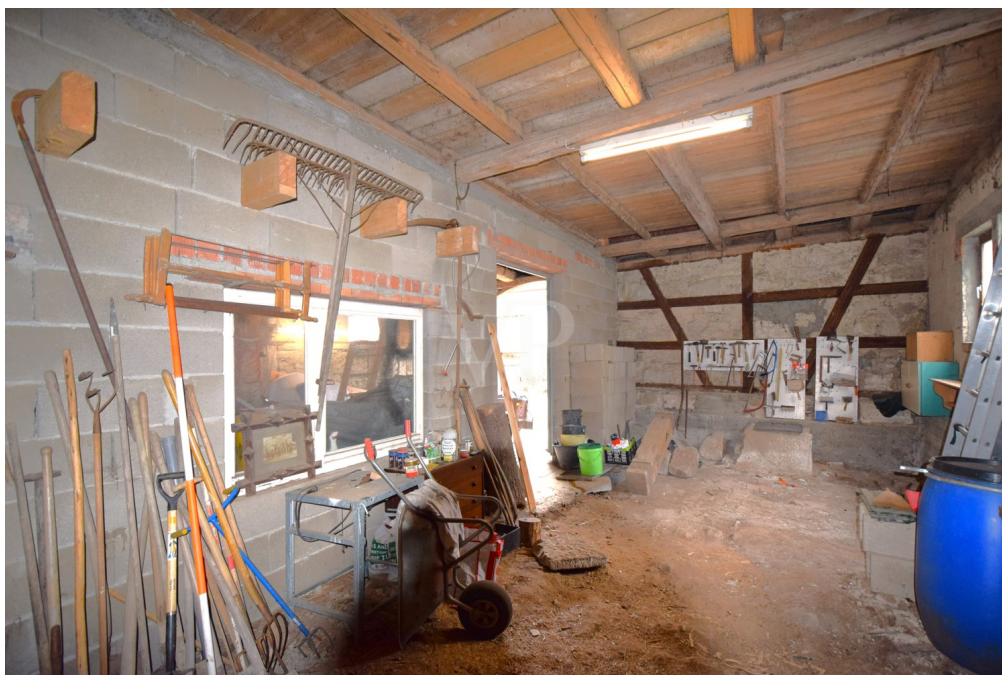
Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



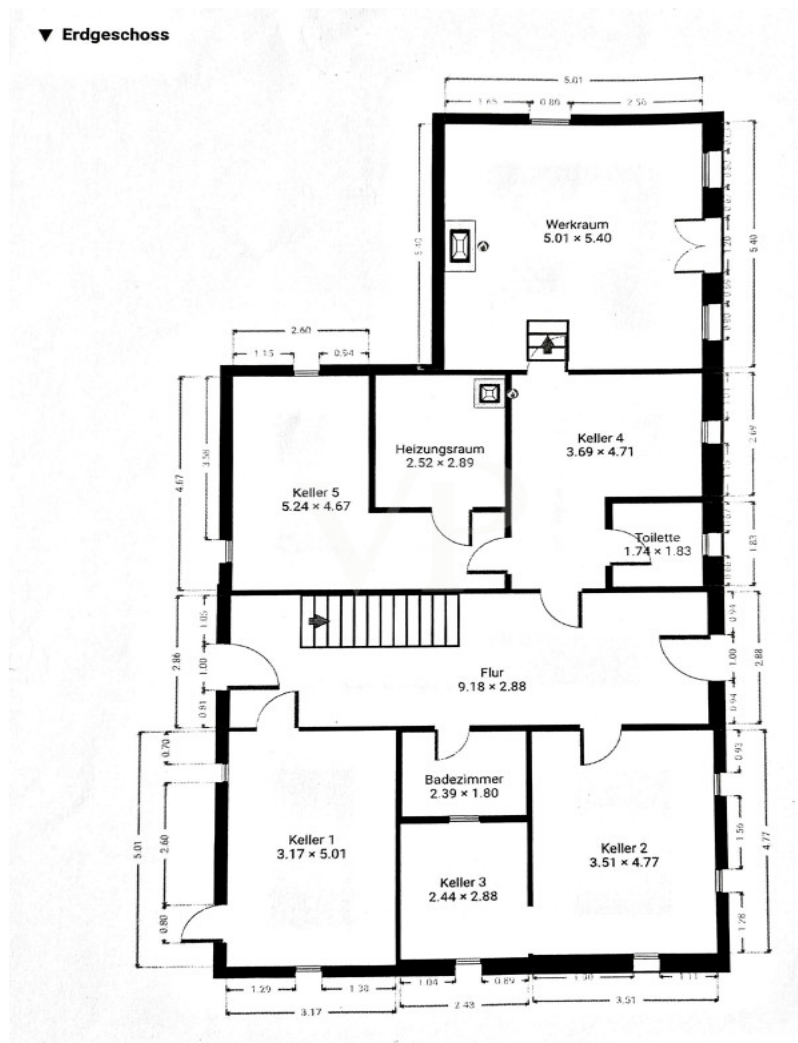
Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## The property



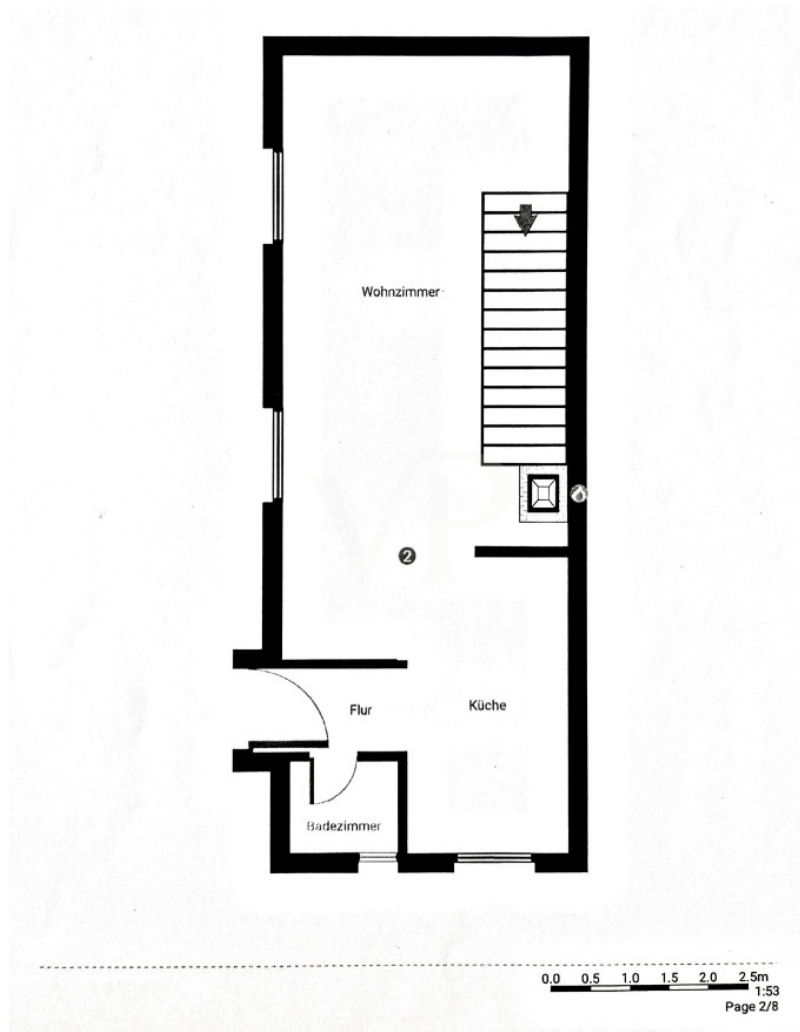
Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

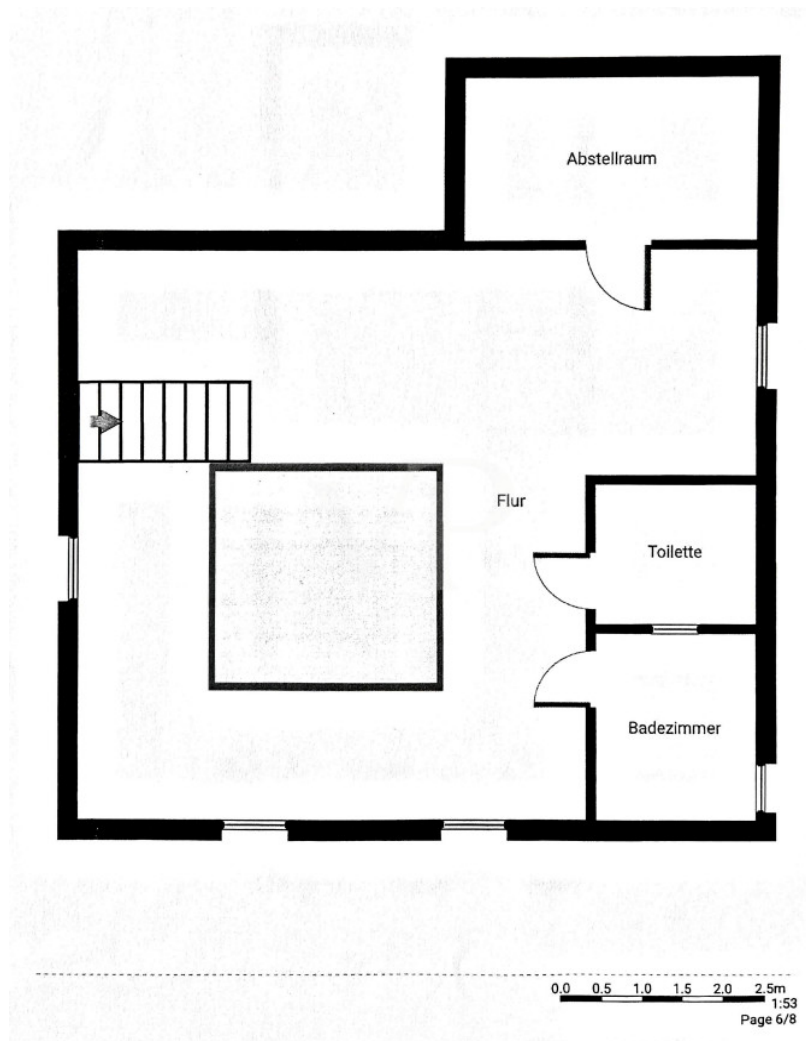
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## A first impression

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.

Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## Details of amenities

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

Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## All about the location

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.

Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 446.00 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24256191 - 74538 Rosengarten-Westheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)