

Maselheim / Laupertshausen

# Liebevoll kernsaniertes Bauernhaus - ehemals Hofstelle in Laupertshausen

????????? ??????????: 25163012



???? ??????: 798.000 EUR • ??????????: ca. 233 m<sup>2</sup> • ??????: 7.5 • ?????? ????: 1.713 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ??? ??????

|                      |                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 25163012                                                                                          |
| ???????????          | ca. 233 m²                                                                                        |
| ????? ??????         | ????????????? ?????                                                                               |
| ?????????            | 7.5                                                                                               |
| ????????????? ???    | 4                                                                                                 |
| ??????????           |                                                                                                   |
| ??????????           | 2                                                                                                 |
| ????? ?????????????  | 1900                                                                                              |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 4 x<br>????????????? ?????<br>?????????????, 2 x<br>???????? |

|                            |                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????              | 798.000 EUR                                                                          |
| ??????                     | ?????????????<br>????????????????                                                    |
| ????????????               | Käuferprovision<br>beträgt 2,5 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????        | 2020                                                                                 |
| ?????????<br>????????????? | ????????                                                                             |
| ????????                   | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????  |

???????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 95.25 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 27.06.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2008          |

???????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ????????



???????? ??: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ???????



???????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ????????



???????? ??????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ????????



???????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ????????



???????? ??: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ???????



???????? ??: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ???????



???????? ??????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ?????????



???????? ?????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ???????



???????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ????????



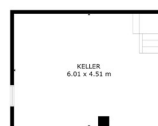
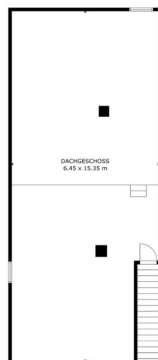
???????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ?????????



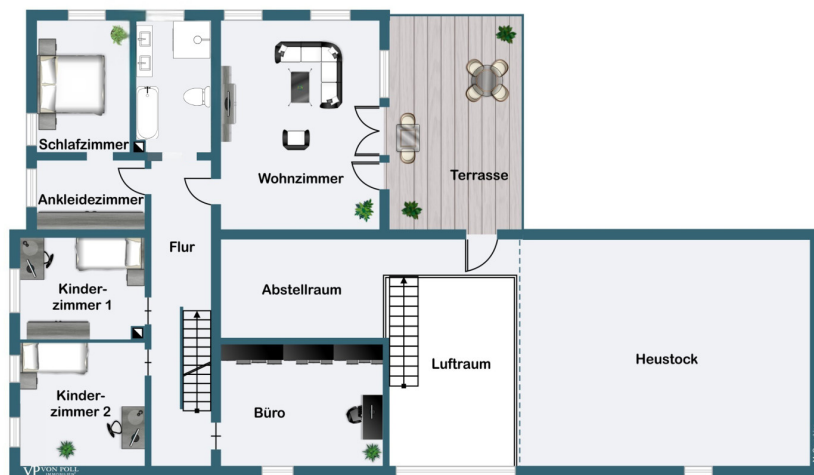
???????? ?????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ???????



???????? ??: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

?? ???????



Obergeschoss



Erdgeschoss

??????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

## ??? ?????? ?????????

Dieses charmante Bauernhaus aus dem Jahr 1900 wurde auf einem 1713 m<sup>2</sup> großen sonnigen Grundstück erbaut und im Jahr 2008 mit viel Liebe zum Detail umfassend kernsaniert und an den zeitgemäßen Wohnkomfort angepasst. Mit einer Gesamtwohnfläche von 233 m<sup>2</sup> und insgesamt 7,5 Zimmern bietet es viel Platz für Ihre Familie und Gäste.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine große Wohn-Ess-Küche mit einem 2020 neu eingebauten Kaminofen, der für behagliche Atmosphäre sorgt – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene wird derzeit als Gastzimmer genutzt und bietet einen ebenerdigen Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ein geräumiges Bad mit Dusche, Toilette, Urinal und Platz für Waschmaschine und Trockner machen das Angebot der Zimmer im Erdgeschoss komplett.

Das Obergeschoss bietet Ihnen 4 Zimmer, eine Ankleide und ein modernes Bad mit ebenerdiger großer Dusche. Abgerundet wird diese Ebene durch das helle und große Wohnzimmer, von wo aus Sie aufgrund der leichten Hanglage des Grundstückes, einen direkten Zugang zu der mit massiver Verglasung überdachten Terrasse haben.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss sowie der Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Die zentrale Wärmeversorgung übernimmt eine moderne Gas-Brennwerttherme, die im gesamten Haus für angenehme Temperaturen sorgt. Unterstützt wird das Heizsystem durch eine Solarthermieranlage mit großem Pufferspeicher, die effizient zur Warmwasserbereitung beiträgt. Eine Photovoltaikanlage mit 10 kWh Leistung sowie ein ergänzendes Balkonkraftwerk, das zusätzlichen nachhaltigen Strom erzeugt und zur Reduzierung des Energieverbrauchs beiträgt, vervollständigen die energieeffiziente Ausstattung dieses Anwesens.

Der sanierte ehemalige Stall bietet ausreichend Platz für Fahrräder oder als Lagerfläche. Es stehen zwei Garagen mit elektrisch betriebenen Toren sowie ein großer Carport und 4 Stellplätze vor dem Haus bereit. Neben den Garagen befindet sich noch eine großzügige Werkstatt die nicht nur umfangreichen Stauraum, sondern auch viel Raum für kreative Projekte bietet. Die Garagen und die Werkstatt verfügen über eine 2018 eingebrachte pflegeleichten Parkhausbeschichtung.

Die direkt angebaute, großzügige Scheune bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ob für Ihre Hobbys, Fahrzeuge oder als Lagerfläche. Ihrer Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt.

Der weitläufige pflegeleichte Garten ist eine wahre Wohlfühloase: Genießen Sie den freien Blick ins Grüne, entspannen Sie an warmen Tagen auf einer der Terrassen, und lassen den Tag in Ruhe ausklingen. Hier verbinden sich Lebensqualität, Raum zur

Entfaltung und naturnahes Wohnen auf besondere Weise.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zeigen zu dürfen.

???????? ??????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

## ???????????????? ???? ??????????

### Baumaßnahmen 2008

- Das Erdgeschoss wurde 50 cm tief abgegraben, die Fundamente aufbetoniert, eine Bodenplatte gegossen und eine Fußbodendämmung verlegt.
- Im gesamten Haus wurde ein neuer Estrich eingebracht.
- Alle Zwischenwände wurden auf neuen Fundamenten neu gemauert.
- Die Zwischendecke wurde mit massiven Leimholzbindern erneuert.
- Im gesamten Haus wurde der alte Putz abgeschlagen und mit einem Kalkputz, der für ein angenehmes Raumklima sorgt, neu verputzt.
- Die gesamte Elektrik im Haus sowie im Nebengebäude wurde neu installiert.
- Jeder Raum wurde mit neuen Heizkörpern und/oder Fußbodenheizung ausgestattet.
- Die Bodenflächen wurden mit hochwertigem Feinsteinzeug und massiven Esche-Parkett versehen.
- Zwischen dem Obergeschoss und Dachgeschoss wurde eine Speicherbodendämmung verlegt, die mit Spanplatten versehen wurde, wodurch das Dachgeschoss begehbar und als Stauraum genutzt werden kann.
- Die Fenster sind weitestgehend dreifach verglast.
- Der Altputz an der Außenfassade wurde komplett entfernt, die Fassade neu verputzt, mit einem Vollwärmeschutz versehen und dann erneut verputzt und ansprechend gestrichen.

### Baumaßnahmen 2010

- Der Dachstuhl wurde 2010 über dem gesamten Wohnbereich renoviert und mit neuen Dachziegeln eingedeckt.

### Baumaßnahmen 2018

- Ein neues Gewächshaus lädt zum Anbauen von Pflanzen, Kräutern und Gemüse ein.

### Baumaßnahmen 2020

- In der Wohn-Ess-Küche wurde ein neuer Holzofen mit Vormauerung eingebaut und im Schornstein ein Edelstahlrohr eingezogen.
- Im Garten ist eine gemütlich Terrassenanlage mit überdachtem Sitzbereich und einer Teichanlage errichtet worden.
- Zusätzlich verfügt dieses gepflegte Haus über eine Entkalkungsanlage.

Diese Immobilie bietet eine besondere Kombination aus historischem Flair, modernem Komfort und nachhaltiger Ausstattung, ein ideales Zuhause.

### Eckdaten im Überblick:

- Baujahr: 2008 kernsaniert (ursprüngliches Baujahr 1900)
- Wohnfläche: ca. 233 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 1.713 m<sup>2</sup>

- 7,5 Zimmer
- 2 Bäder
- 2 Garagen
- Carport
- Großer Garten mit Freisitz und Balkonkraftwerk
- Werkstatt und Scheune
- Photovoltaikanlage: 10 kWh
- Gasheizung mit Radiatoren
- Fußbodenheizung im Bad und Wohnbereich

??????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in Laupertshausen, ein idyllischer Teilort der Gemeinde Maselheim, nur wenige Autominuten von Biberach, Ochsenhausen und Laupheim entfernt. Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, während Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt in kurzer Zeit über ein gut ausgebautes Straßennetz sowie öffentliche Verkehrsmittel erreichen können.

Die Ortschaft liegt auf einer Höhe von rund 563 Metern über dem Meeresspiegel und ist geprägt von einer reizvollen Mischung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wiesen und kleinen Wäldern, was für ein angenehmes Wohnklima und eine hohe Lebensqualität mit viel Ruhe abseits des städtischen Trubels sorgt.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Entspannen. Zudem führt der Jakobsweg durch Laupertshausen, was dem Ort einen besonderen kulturellen Reiz verleiht.

Ein besonderes Highlight ist der Badensee in Ellmannsweiler, der in den Sommermonaten für Erfrischung sorgt.

Laupertshausen ist damit der ideale Standort für alle, die das Beste aus ländlicher Idylle und städtischer Infrastruktur vereinen möchten.

??????? ?????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25163012 - 88437 Maselheim / Laupertshausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß

Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0

E-Mail: biberach@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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