

# Exposé

## Bauernhaus in Schrozberg

### Hofstelle mit Wohnhaus inkl. Scheune und Stallungen



Objekt-Nr. OM-421398

#### Bauernhaus

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Kevin Dietrich

Speckheim 7  
74575 Schrozberg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.800,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gewachsene Hofstelle mit Wohnhaus, Scheune sowie Stallungen. Das ursprüngliche Wohngebäude wurde um das Jahr 1900 errichtet und im Laufe der Jahre fortlaufend erweitert und modernisiert.

Im Jahr 1989 erfolgte die Errichtung eines Ostflügels. Gleichzeitig wurde das Bestandsgebäude einer Teilsanierung unterzogen. In diesem Zuge wurden das Dach erneuert, die Fenster ausgetauscht sowie eine Zentralheizung eingebaut.

Zwischen 1994 und 1996 wurde das Dachgeschoss im Altbau ausgebaut, wodurch zusätzliche Wohn- bzw. Nutzfläche geschaffen wurde.

Die zur Hofstelle gehörenden wirtschaftlichen Nebengebäude, bestehend aus Scheune und Stallungen, wurden im Jahr 1979 errichtet. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Das Wohnhaus verfügt über einen Keller, der zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet. Die Zimmeranzahl entspricht der zuvor genannten Angabe und ermöglicht eine flexible Nutzung für Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilie wird teilweise möbliert angeboten, was einen kurzfristigen Bezug oder eine sofortige Nutzung erleichtert. Beheizt wird das Anwesen über eine kombinierte Öl-/ Holzheizung, die sowohl konventionelle als auch alternative Heizmöglichkeiten bietet. Im Wohnhaus, sowie den Nebengebäuden (Scheune sowie Stallungen) besteht darüber hinaus in Teilbereichen noch Renovierungsbedarf, der dem Erwerber individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein Glasfaseranschluss ist bereits bis zum Haus verlegt, der finale Anschluss innerhalb des Gebäudes steht jedoch noch aus. Somit besteht eine sehr gute Grundlage für eine moderne digitale Infrastruktur.

Das Dachgeschoss ist derzeit vermietet, wodurch laufende Mieteinnahmen generiert werden. Dies kann insbesondere für Kapitalanleger oder Käufer mit Teilvermietungsabsicht von Vorteil sein.

Die beweglichen Gegenstände in Stall und Scheune werden noch teilweise entnommen, wie beispielsweise Holz und Traktor.

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die angebotene Hofstelle befindet sich in ruhiger und ländlich geprägter Lage in einem kleinen Örtchen mit angenehmer Nachbarschaft. Umgeben von Wiesen, Feldern und der typischen Hohenloher Kulturlandschaft bietet das Anwesen ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber, Tierhaltung oder ein Leben mit viel Freiraum.

Trotz der idyllischen Lage ist eine gute Anbindung gewährleistet: Die Stadt Schrozberg mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Bahnhof ist in nur ca. 4 km schnell erreichbar. Die größeren Städte Rothenburg o.d.T. (ca. 12 km), Crailsheim, sowie Bad Mergentheim (beide ca. 32 km) bieten darüber hinaus ein umfangreiches kulturelles Angebot, Gastronomie sowie weitere Infrastruktur.

Die Hofstelle selbst bietet einen idealen Ausgangspunkt für Spaziergänge oder Radtouren in die umliegende Natur. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte macht diese Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	262,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



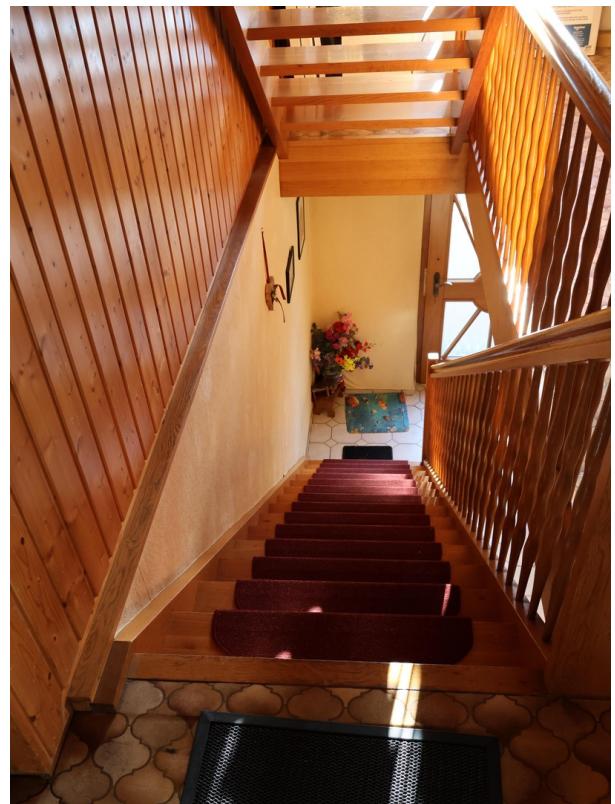
# Exposé - Galerie



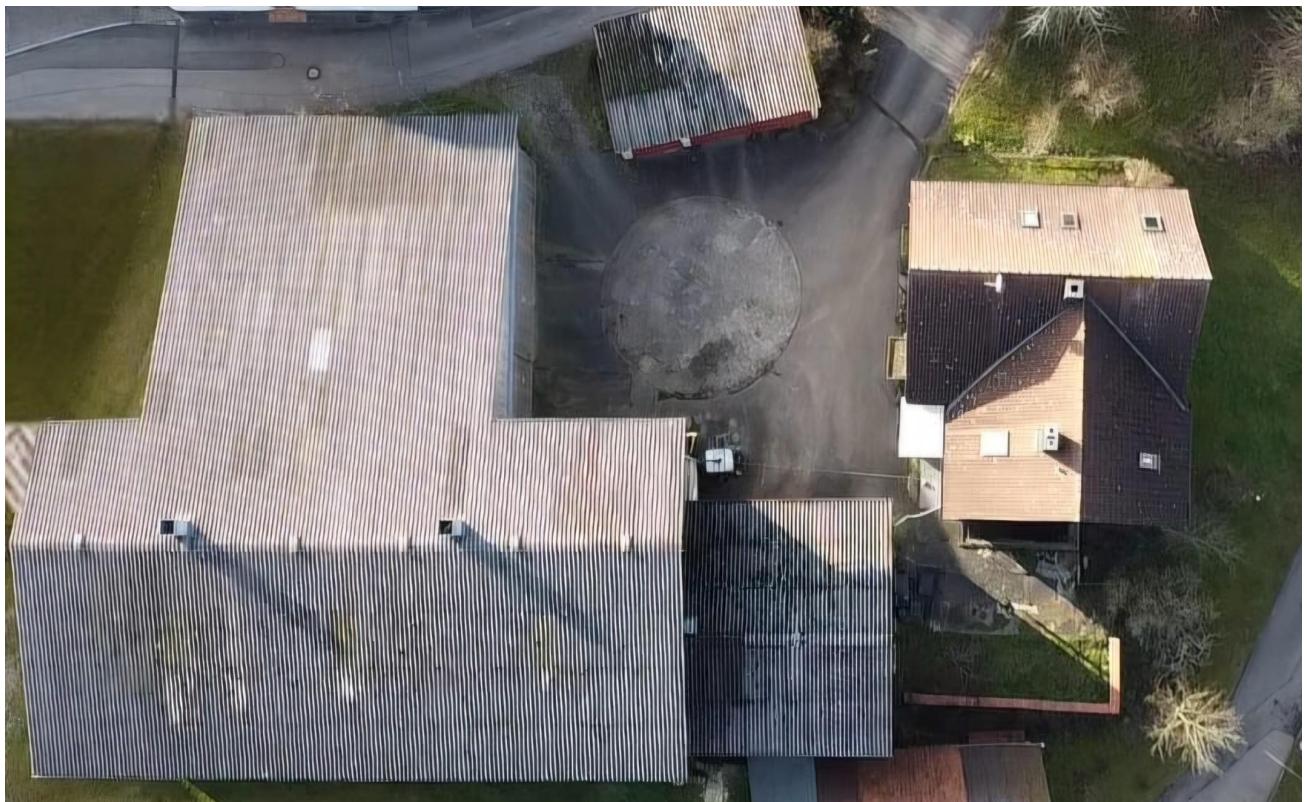
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



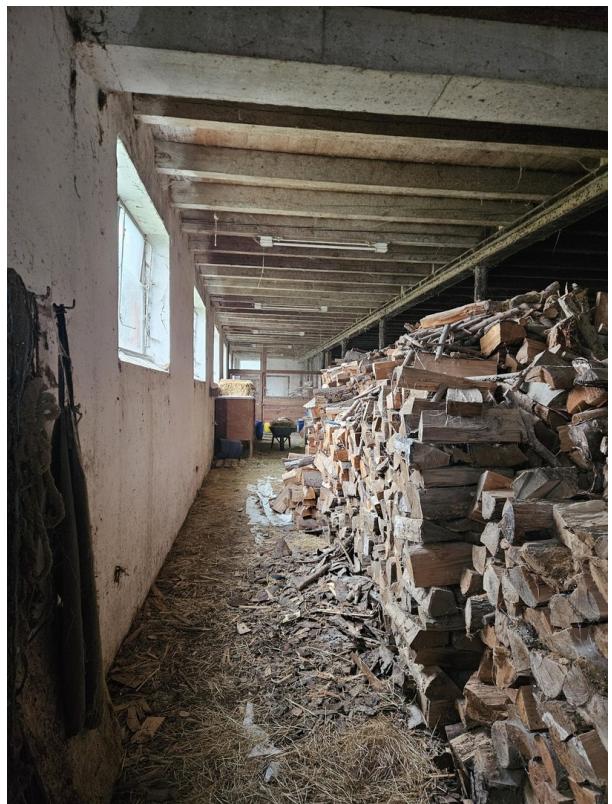
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

