

Oberrot

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Scheune, Werkstatt und großem Garten

Objektnummer: 24256203



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

**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.845 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

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

Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Auf einen Blick

Objektnummer	24256203
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1937
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	271.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Die Immobilie



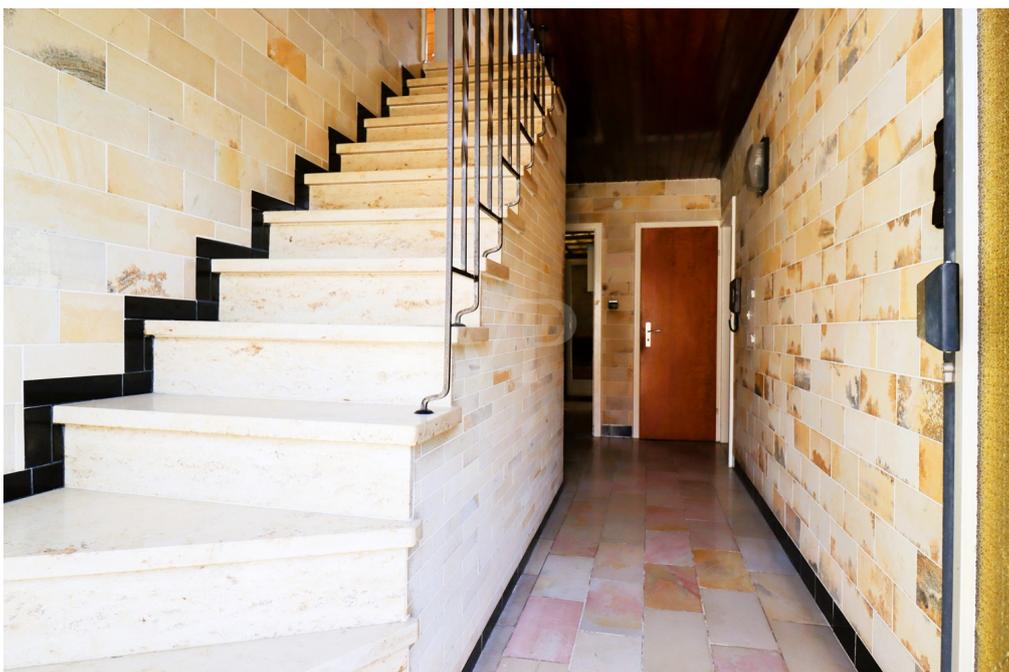
Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Die Immobilie



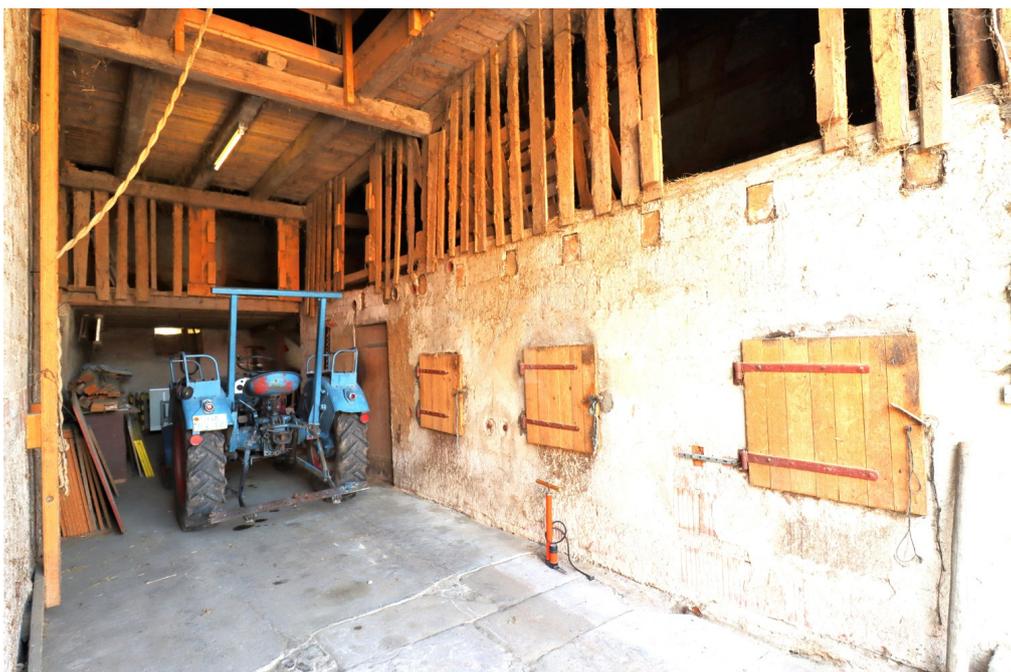
Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Die Immobilie



Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus, umgeben von einem großzügigen Grundstück von ca. 1.400 m<sup>2</sup>, bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Es befindet sich in zentraler Ortslage und überzeugt mit einem idyllischen Ambiente, das viel Potenzial für Ihre individuellen Wohnträume bietet. Das Haus selbst verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf großzügige Zimmer. Das Herzstück des Hauses bildet das große, helle Wohnzimmer, das dank seiner offenen Gestaltung und den zahlreichen Fenstern viel Tageslicht bietet und zum Verweilen einlädt. Besonders praktisch ist die Vollunterkellerung des Hauses, die Ihnen zusätzliche Staufläche bietet. Hier können Sie nicht nur Alltagsgegenstände verstauen, sondern auch Hobbys nachgehen oder einen Werkraum einrichten. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine große Scheune, die Ihnen viel Lagerfläche und ein hohes Ausbaupotenzial bietet. Sie könnte für Ihre kreativen Ideen genutzt oder zu weiterem Wohnraum umgestaltet werden. Für Entspannung sorgt der großzügige Freisitz, auf dem Sie die Ruhe des Gartens genießen können. Ihre Fahrzeuge finden Platz in der großen Doppelgarage, die reichlich Stellfläche bietet. Die Zufahrt zum Grundstück ist über zwei Straßen möglich, was Ihnen Flexibilität bei der Nutzung und Zugänglichkeit bietet. Eine Aufteilung des Hauses als Zweifamilienhaus ist ebenfalls möglich, was die Immobilie zu einer attraktiven Option für Investoren oder Familien mit dem Wunsch nach Mehrgenerationenwohnen macht. Der zusätzliche Anbau des Hauses sorgt für noch mehr Wohn- und Nutzfläche. Allerdings ist das Objekt renovierungsbedürftig, sodass Sie die Gelegenheit haben, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten.

Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 120m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Fünf Zimmer
- Zwei Bäder
- Großes, helles Wohnzimmer
- Unterkellert - zusätzliche Staufläche
- Große Scheune - viel Lagerfläche und Ausbaupotenzial
- Zwei Flurstücke - Fl.Stk. 14/1 mit Bebauungsmöglichkeit
- Großer Freisitz
- Zentrale Ortslage
- Große Doppelgarage - viel Stellfläche für Ihre KFZ
- Zufahrt über zwei Straßen möglich
- Aufteilung als Zweifamilienhaus mögl.
- Anbau sorgt für Extrafläche
- Renovierungsbedürftig

Dies waren nur einige der Besonderheiten dieser zentral gelegenen Immobilie mit enormen Entwicklungspotenzial. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort, wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Oberrot präsentiert sich dem Besucher im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald, direkt an der Idyllischen Straße gelegen, als Gemeinde, wo Tourismus und Gewerbe nebeneinander verträglich sind. Die rund 3.600 Einwohner zählende Gemeinde bietet zahlreiche touristische Sehenswürdigkeiten und viele attraktive Ausflugsziele im Naherholungsbereich. Oberrot bietet alle Geschäfte der Nahversorgung des täglichen Bedarfs. Zudem verfügt die Gemeinde über drei Kindergärten und eine Kinderkrippe mit Ganztagsbetreuung. Die Grundschule mit nachmittäglichen Betreuungsangebot rundet dieses Angebot ab, um ein Familienleben auf dem Land mit der Berufstätigkeit zu verknüpfen. Oberrot/Fichtenberg hat als weiterführende Schule die Werkrealschule im Angebot, in Gaildorf, Schwäbisch Hall und Murrhardt finden sich Gymnasien, weitere Realschulen und eine Gesamtschule. Alle sind mit dem Schulbus gut erreichbar. Nach zehn Autominuten steht man am Bahnhof in Murrhardt, der zum Verkehrsverbund Stuttgart zählt und einen bequem in 45 min zum Stuttgarter Hauptbahnhof bringt. Oberrot bietet ein reiches Vereinsleben mit allen sportlichen Abteilungen für jung und alt. Eine Tennisanlage, zwei Golfplätze und im Winter gespurte Loipen runden das Angebot ab. Zahlreiche Wander-, Rad - sowie Mountainbike touren führen direkt vom Haus weg. Naturseen sind in Fichtenberg, Fornsbach und Bibersfeld in unmittelbarer Nähe und bieten im Sommer neben den Freibädern in Murrhardt, Gaildorf oder Schwäbisch Hall eine willkommene Abwechslung.

Objektnummer: 24256203 - 74420 Oberrot

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 271.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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: 24256203 - 74420 Oberrot

## 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)