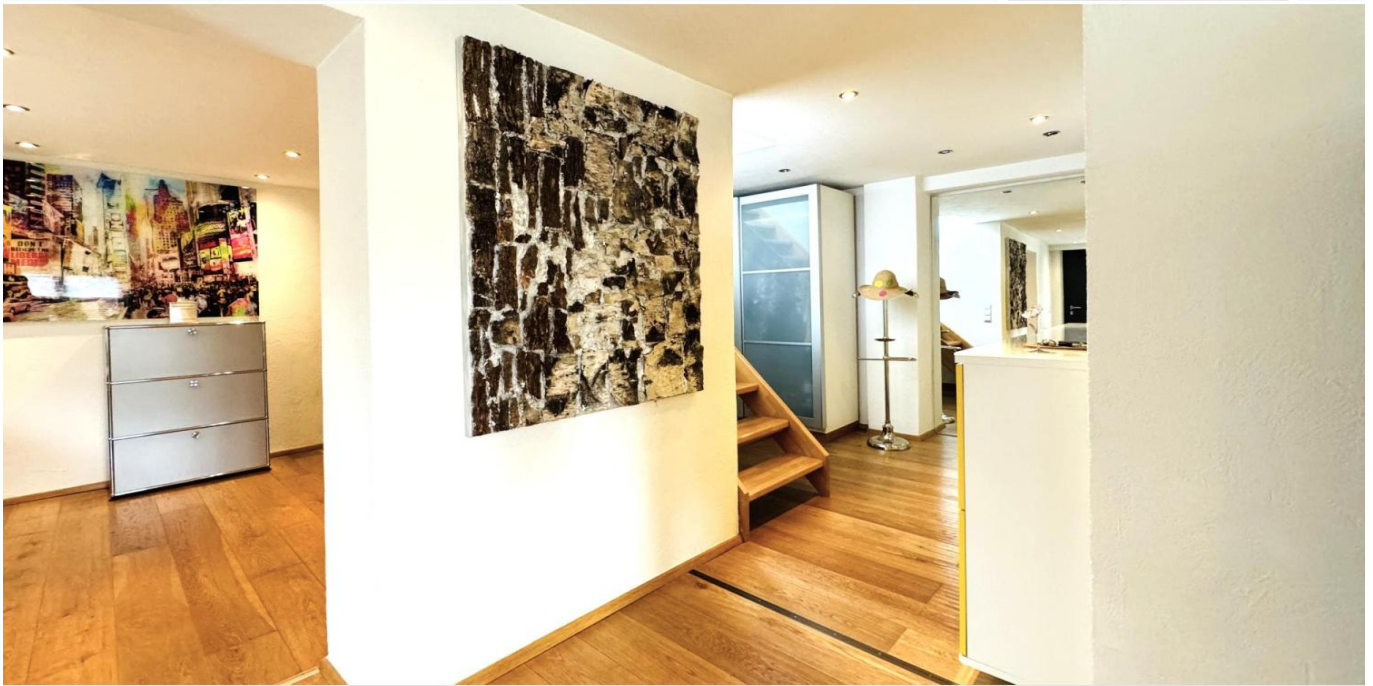


Neresheim/Ohmenheim

# Stilvolles Einfamilienhaus für Paare nahe Neresheim

Property ID: 24151010



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

**PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 289 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

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

Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## At a glance

Property ID	24151010	Purchase Price	329.000 EUR
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2012
Rooms	3.5	Condition of property	Like new
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Balcony
Year of construction	1954		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	156.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.11.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## The property



Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## The property



Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## The property



Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## The property





Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## The property



Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## The property



Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## The property



Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## The property



Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## A first impression

Stilvolles Einfamilienhaus für Paare nahe Neresheim Erleben Sie exklusiven Wohnkomfort in diesem Einfamilienhaus. Es wurde 2012 aufwendig und hochwertig kernsaniert, besticht nun durch die Verwendung moderner und edler Materialien sowie durch eine geschmackvolle, offene Raumgestaltung, die perfekt auf die Bedürfnisse von Paaren zugeschnitten ist. Zur Verfügung stehen ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 289 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss findet das Leben tagsüber statt. Der Koch- und Essbereich mit einem Gasherd ist ideal für alle, die gerne und oft kochen. Der Schwedenofen und der Fernsehanschluss sorgen nicht nur für eine heimelige und praktische Atmosphäre, sondern auch für zusätzliche Wärme an kühleren Abenden und für Unterhaltung während den Vorbereitungen dafür. Im Badezimmer erwarten Sie Natursteinfliesen aus edlem Travertin und eine ebenerdige Dusche, die in Kombination mit der integrierten Sauna den idealen Wellnessbereich schaffen. Zudem bietet der Raum einen direkten Zugang auf die Terrasse, von der aus Sie nach einem Saunagang die frische Luft genießen können. Ein weiteres, abgeschlossenes Zimmer, welches als Schlaf-, Büro- oder Gästezimmer genutzt werden könnte, befindet sich ebenfalls auf dieser Wohnebene. Im Dachgeschoss erwartet Sie der private Rückzugsbereich mit einer großzügigen Kombination aus Wohn- und Schlafbereich. Von hieraus haben Sie Zugang zur großen Dachterrasse, auf der Sie den Tag entspannt ausklingen lassen können. Die offene Raumgestaltung macht die Wohnebene besonders hell und freundlich. Die Böden der Wohnräume sind mit warmem, hochwertigem Eicheparkett ausgestattet. Moderne Isolierglasfenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während praktische Rollläden Schutz vor Sonne und Einblicken bieten. Beheizt wird das Haus mit Strom. Der vorhandene Gasanschluss und bereits vorhandene Leitungen in den Räumen bieten allerdings auch die Option auf eine andere Heizalternative umzurüsten. Einen Keller gibt es nicht. Die Außenbereiche dieser Immobilie sind ebenso durchdacht gestaltet. Ein pflegeleichtes Grundstück mit einem Gerätehaus bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Eine Garage sowie Stellplätze vor dem Haus sorgen für genügend Parkmöglichkeiten. Das Haus kann ohne Sanierungsarbeiten bezogen werden. Aus Sicherheitsgründen wäre allerdings die Ergänzung einer Absturzsicherung auf der Dachterrasse und im Bereich der Treppe im Dachgeschoss sehr sinnvoll. Diese Immobilie ist die ideale Wahl für Paare, die eine stilvolle und moderne Wohnumgebung mit viel Komfort in ländlich ruhiger Lage suchen. Verpassen Sie nicht die Möglichkeit Ihr neues Zuhause zu entdecken und treten Sie über das Kontaktformular mit uns in Verbindung. Für eine Besichtigung halten Sie bitte Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Details of amenities

- Kernsanierung 2012 im gehobenen Stil:
  - moderne und hochwertige Materialien:  
Natursteinfliesen aus Travertin im Badezimmer, Eicheparkett in den übrigen Räumen, Innenputz, ebenerdige Dusche, Sauna im Badezimmer mit Zugang auf die Terrasse, Fernsehanschlüsse zusätzlich in Bad, Ess- und Kochbereich, Herd mit Gas, Schwedenofen, Heizung ist strombetrieben, ausgebautes Dachgeschoss mit Dachterrasse, Türsprechanlage, Isolierglasfenster aus Kunststoff und Rolläden, Gerätehaus, Garage und Stellplätze, pflegeleichtes Grundstück
- 3,5 Zimmer und offener Raumgestaltung bestens für Paare geeignet

Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## All about the location

Neresheim, Ortsteil Ohmenheim, liegt landschaftlich sehr reizvoll, zwischen Aalen und Nördlingen im östlichsten Teil der Schwäbischen Alb. Die Entfernung zur A 7 in Richtung Norden (Aalen/Oberkochen) und in Richtung Süden (Heidenheim/Nattheim) beträgt jeweils ca. 10 Kilometer. In Ohmenheim selbst gibt es einen kleinen Einkaufsladen, im Übrigen bietet Neresheim mit seinen Ortsteilen eine sehr gute Infrastruktur. Mit Kindergärten, Grundschulen, Hauptschule, Realschule und Gymnasium verfügt die Stadt über ein ausgezeichnetes Betreuungs- und Schulsystem. Neben der städtischen Musikschule gibt es ein breitgefächertes und vielfältiges Angebot der örtlichen Vereine. Hallenbad, Freibad und attraktive Wohnbauplätze sowie die 2003 erbaute Dreifachsporthalle „Härtsfeld-Sport-Arena“ sind ebenfalls vorhanden.

Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



Property ID: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12 Aalen  
E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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