

Oberndorf am Neckar

# Tolles Wohnhaus in sonniger Lage von Oberndorf am Neckar – Vielseitig, großzügig, außergewöhnlich!

CODICE OGGETTO: 25296002



PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.024 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25296002
Superficie netta	ca. 215 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 215 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	144.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.01.2030	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà



### Immobilienbewertung – *exklusiv*, und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*www.von-poll.com/balingen*

Jetzt Suchprofil anlegen

**CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar**

## Una prima impressione

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++ Tolles Wohnhaus in sonniger Lage von Oberndorf am Neckar – Vielseitig, großzügig, außergewöhnlich! Dieses beeindruckende Haus in begehrter Lage eines Ortsteils von Oberndorf am Neckar bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Zimmer hat jedes Familienmitglied ausreichend Platz. Ob Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Sogar der Dachgeschossausbau ist möglich und bietet Potenzial für eine charmante Stadiowohnung. Doch dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine großzügige Wohnfläche – es bietet zudem zahlreiche exklusive Extras, die Ihren Alltag bereichern werden. Eine Sauna und ein Schwimmbad schaffen einen privaten Rückzugsort, den Sie das ganze Jahr über nutzen können. Entspannen Sie an kalten Wintertagen in der Sauna oder lassen Sie nach einer Runde Schwimmen den Blick über den idyllischen Garten schweifen. Dank der großen Fensterfront lässt sich der Wellnessbereich im Sommer nahtlos mit dem weitläufigen Grundstück verbinden. Die gepflegte Gartenanlage mit altem Baumbestand und herrlicher, unverbaubarer Aussicht lädt zum Verweilen und Genießen ein. Als besonderes Highlight bietet das Anwesen einen Wintergarten mit offenem Kamin – ein idealer Ort für gesellige Abende. Mit direktem Zugang zur modernen Küche und in den Garten wird dieser Raum zum Herzstück jeder Feier. Für Ihren Fuhrpark stehen vier Garagen sowie mehrere Stellplätze zur Verfügung. Besonders praktisch: Die Dreiergarage verfügt über einen direkten Zugang zum Haus mit elektrisch betriebenen Toren. Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch eine Solar- und Photovoltaikanlage auf dem Dach. Da der Einspeisevertrag bereits ausgelaufen ist, bietet sich eine Optimierung durch den Einbau eines Batteriespeichers an, um die Energiekosten nachhaltig zu senken. Ein einzigartiges Anwesen, das mit seiner guten Ausstattung, durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Extras eine seltene Gelegenheit darstellt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum! +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

**CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar**

## Dettagli dei servizi

- Ein-/ Zweifamilienhaus
- großes, gepflegtes Gartengrundstück (durch Zufahrt befahrbar)
- Solar- und Photovoltaikanlage
- moderne, neuwertige Einbauküche
- Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss
- 4 Garagen und mehrere Stellplätze
- Schwimmbad mit hochwertiger Wasseraufbereitungsanlage ohne Chemie und mit Rollabdeckung
- Sauna
- Partyraum / Wintergarten mit offenem Kamin
- separater Geräteraum unter der Garage für Gartengeräte usw.

**CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet in beehrter Lage in einem Teilort von Oberndorf am Neckar. Oberndorf liegt an der Gäubahn (Stuttgart–Singen) und ist Regional-Express-Halt. Es verkehren stündlich Züge nach Stuttgart und Rottweil und jede zweite Stunde bis Singen. Die Bahnhaltepunkte Altoberndorf und Oberndorf-Aistaig sind inzwischen stillgelegt. Die Bundesautobahn 81 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und verbindet Oberndorf im Norden mit der Landeshauptstadt Stuttgart und im Süden mit dem Bodenseegebiet und der Schweiz. Die Ausfahrt Oberndorf a. N. liegt auf halber Strecke zwischen Stuttgart und Bodensee. Beide Ziele sind innerhalb von 45 Minuten erreichbar. Auch die Bundesstraße 14, jetzt Landesstraße 424, führt durch die Stadt.

**CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.1.2030. Endenergiebedarf beträgt 144.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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.

CODICE OGGETTO: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5 Balingen  
E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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