

Oberrot

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Scheune, Werkstatt und großem Garten

**CODICE OGGETTO: 24256203**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.845 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot

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

CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |  |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|--|
| CODICE OGGETTO      | 24256203                          | Prezzo d'acquisto      | 279.000 EUR  |
| Superficie netta    | ca. 120 m <sup>2</sup>            | Casa                   | Casa unifamiliare  |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Vani                | 5                                 | Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione   |
| Bagni               | 2                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio  |
| Anno di costruzione | 1937                              | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage |                        |  |

CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot

## Dati energetici

|   |             |   |                     |
|---|-------------|---|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa     | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY | Consumo energetico                                    | 271.20 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 05.09.2034  | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1937                |

CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot

## La proprietà



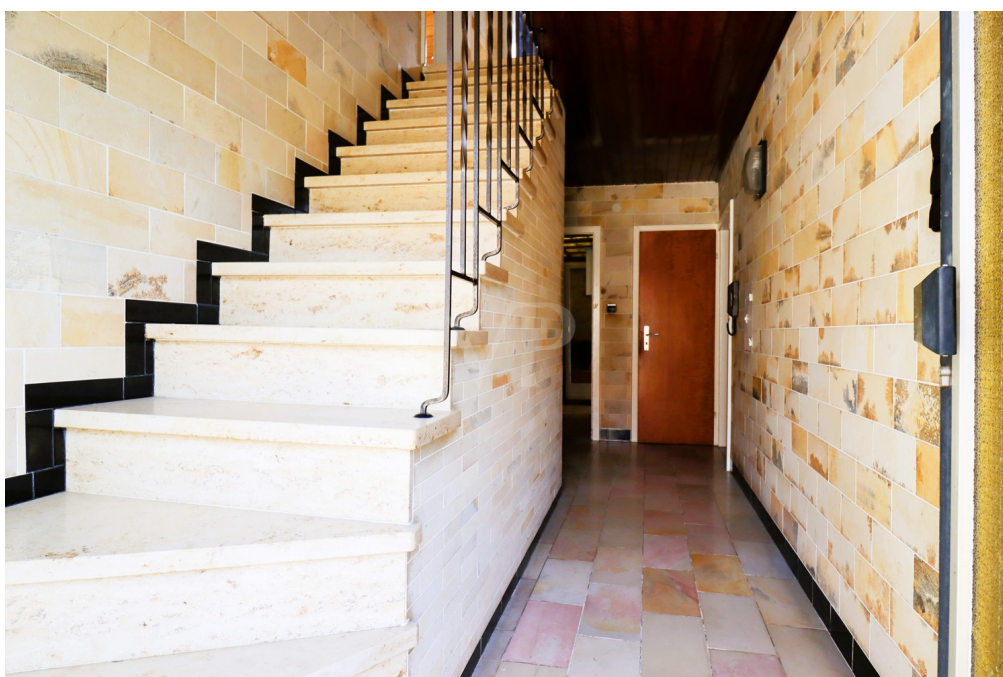
CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot**

## Dettagli dei servizi

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!

**CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24256203 - 74420 Oberrot**

## Partner di contatto

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

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Sala Sveva  
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)