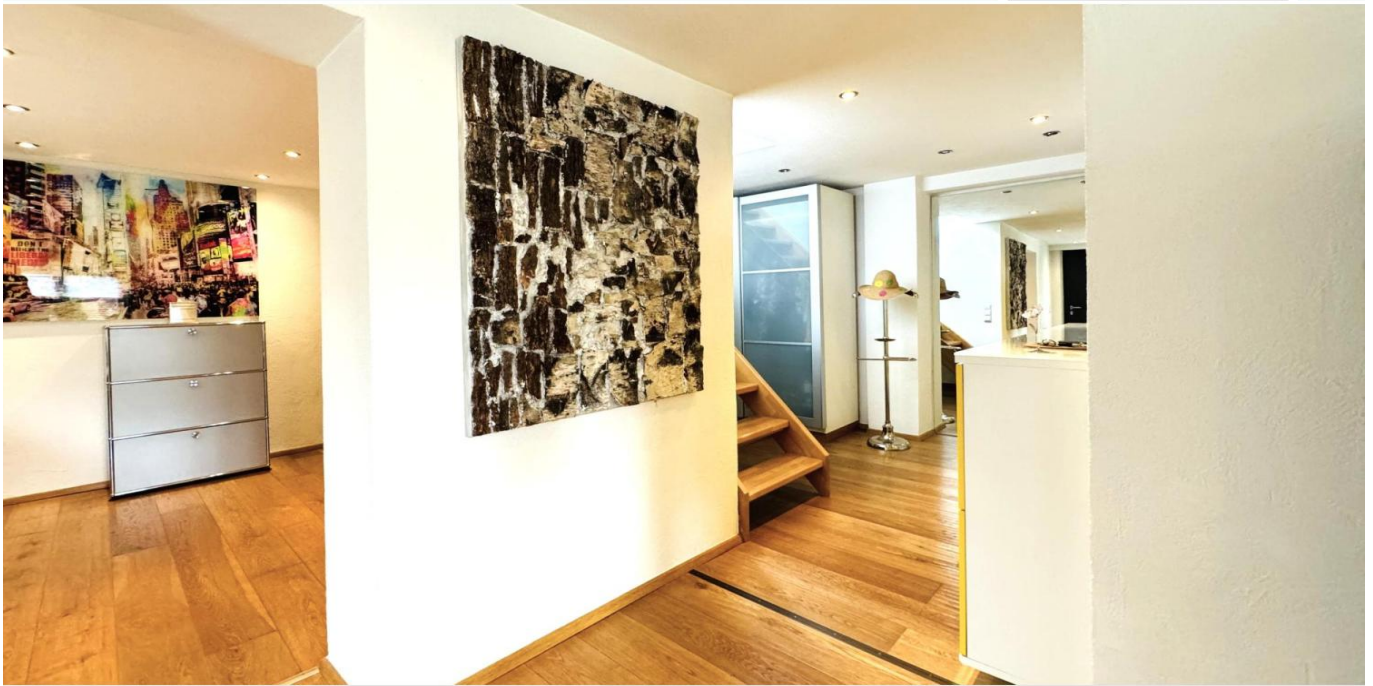


Neresheim/Ohmenheim

# Stilvolles Einfamilienhaus für Paare nahe Neresheim

Objektnummer: 24151010



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

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 289 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

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

Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24151010                  |
| Wohnfläche   | ca. 115 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 3.5                       |
| Schlafzimmer | 1                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1954                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 329.000 EUR                                                        |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                    |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2012                                                               |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                          |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Kamin, Balkon                                     |

Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY   | Endenergiebedarf            | 156.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.11.2034    | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Elektro       | Baujahr laut Energieausweis | 2011           |

Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24151010 - 73450 Neresheim/Ohmenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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