

Obersontheim / Mittelfischach

Καλοδιατηρημένη διώροφη κατοικία σε μια ανεμπόδιστη, απομονωμένη τοποθεσία με πολλά αξιοθέατα

Αριθμός ακινήτου: 25256232



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 549.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 220 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 888 m²

Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25256232	Τιμή αγοράς	549.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 220 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	6.5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι
Κατάσταση του ακινήτου	4		
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1994		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	99.50 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.03.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1991

Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



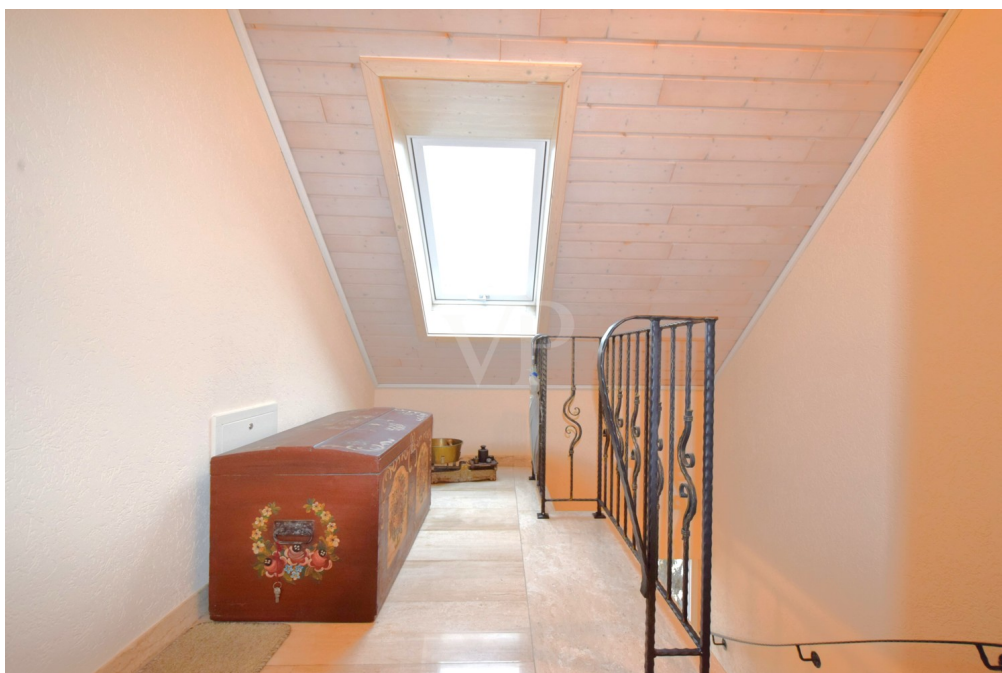
Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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.

www.von-poll.com



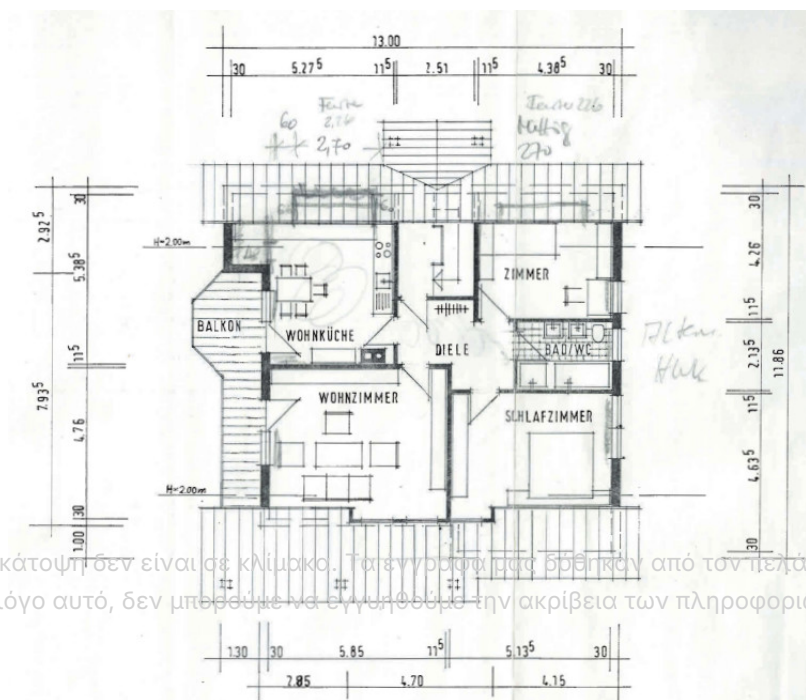
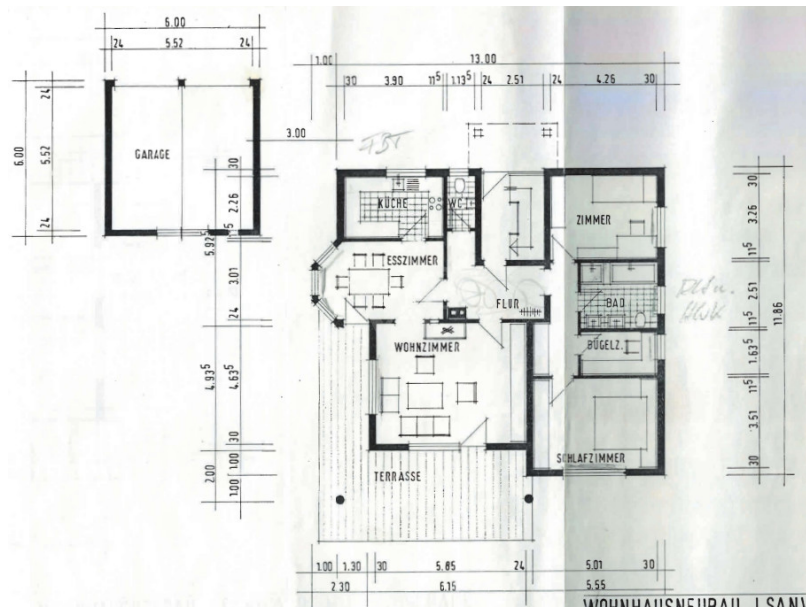
Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα ανγύρια μας προέρχουν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Μια πρώτη εντύπωση

Zum Verkauf steht ein freistehendes Zweifamilienhaus, das 1991 auf einer Grundstücksfläche von etwa ca. 888 m² errichtet wurde.

Es bietet insgesamt ca. 220 m² Wohnfläche, aufgeteilt in zwei abgeschlossene Wohneinheiten, und befindet sich in einer attraktiven, ruhigen Randlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und die hochwertige Bauqualität.

Das Erdgeschoss umfasst etwa ca. 110 m² und verfügt über einen großzügigen Essbereich mit direktem Zugang zum Außenbereich, ein geräumiges Wohnzimmer mit ebenfalls einem Terrassenzugang, ein großes Schlafzimmer sowie ein Kinder- oder Gästezimmer.

Ein separates Gäste-WC steht ebenfalls zur Verfügung.

Das zeitloses Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Doppelwaschtisch ergänzt diese Wohnebene.

Die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung.

Die Dachgeschosswohnung, ebenfalls mit ca. 110 m² Wohnfläche, beeindruckt durch ein großes Wohnzimmer, das Zugang zu einem Balkon in Süd/Südwestausrichtung bietet sowie zwei weitere Schlafzimmer.

Die Küche ist mit einer kleinen Vorratskammer ausgestattet und bietet ebenfalls einen Zugang zum großen Balkon.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche und WC ausgestattet.

Das Dachgeschoss zeichnet sich ebenfalls durch eine komplette Fußbodenheizung aus.

Zusätzliche Abstellmöglichkeit bietet der über diese Etage erreichbare Spitzboden.

Das Untergeschoss verfügt über großzügige Lager- und Kellerräume, eine Waschküche mit separatem Kellerausgang sowie einen beheizten Hobby- oder Büroraum.

Ein an den Heizungsraum angrenzendes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch runden das Platzangebot auf dieser Etage ab.

Der gepflegte Außenbereich der Immobilie verfügt über einen eingezäunten Garten. Eine top gepflegte Außenanlage und eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und zusätzlicher Nutzfläche bieten weitere Vorzüge dieser Immobilie. Oberhalb der Garage steht zusätzliche Stellfläche zur Verfügung. Die großzügige Hofeinfahrt verfügt über weitere Stellplätze für Ihren PKW.

Gasanschlussmöglichkeiten liegen in der Straße an und bieten alternative Energieversorgung.

Diese Immobilie besticht durch eine attraktive Raumaufteilung, die viele Möglichkeiten bietet.

Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von der Qualität und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Zweifamilienhauses.

Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Anfrage.

Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Hier einige Highlights der Immobilie in der Aufzählung:

- Ca. 110 m² Erdgeschosswohnung / ca. 110 m² Dachgeschosswohnung
- Großer Hobbyraum im Untergeschoss (Lichteinfall gegeben & beheizt)
- Großzügiger Essbereich mit Terrassenzugang im Erdgeschoss
- Weiteres Badezimmer mit Dusche und WC im Untergeschoss
- Attraktive / ruhige Wohnlage (Randlage, unverbaubar)
- Modernisierte Außenanlage / gepflegter Garten
- Fußbodenheizung innen komplett (EG & DG)
- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten
- Doppelgarage + weitere Nutzfläche
- Freistehendes Zweifamilienhaus
- Separate Gäste-WCs je EG & DG
- Großer Balkon im Dachgeschoss
- Ca. 220 m² gesamte Wohnfläche
- Ca. 888 m² Grundstücksfläche
- Eingezäunter Außenbereich
- Attraktive Raumaufteilung

Dies sind nur einige der vielen Besonderheiten dieser tollen Immobilie.

Überzeugen Sie sich gerne von der Qualität und den Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Anfrage.

Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Όλα για την τοποθεσία

Obersontheim ist eine Gemeinde im Landkreis Schwäbisch Hall im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs.

Obersontheim liegt zwischen der 15 km entfernten Kreisstadt Schwäbisch Hall und dem 24 km entfernten Ellwangen im benachbarten Ostalbkreis. Die Gemeinde liegt im Tal der Bühler, die dem Kocher zufließt. Ein weiteres nahes Mittelzentrum ist Crailsheim (17 km).

Das Gemeindegebiet von Obersontheim erstreckt sich von den Ellwanger Bergen im Osten bis zu den Limpurger Bergen im Westen. Die Limpurger Berge werden durch das breite Tal der Fischach geteilt, es ist nur durch einen schmalen, bewaldeten Höhenrücken der Limpurger Berge vom Bühlertal getrennt. Der Hauptort Obersontheim sowie Untersontheim liegen an der Bühler, Oberfischach und Mittelfischach dagegen an der Fischach, die südlich des Gemeindegebietes in die Bühler mündet.

Bühler- und Fischachtal gehören zu den recht naturbelassenen Tälern im Norden Baden-Württembergs. Wegen des einst schwierigen Talzugangs und der bisher verhältnismäßig geringen Eingriffe durch den Menschen ist eine ursprüngliche Natur mit hoher Artenvielfalt erhalten geblieben. Selten gewordene Fisch- und Vogelarten finden in und an der Bühler immer noch geeignete Lebensräume.

Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 99.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com