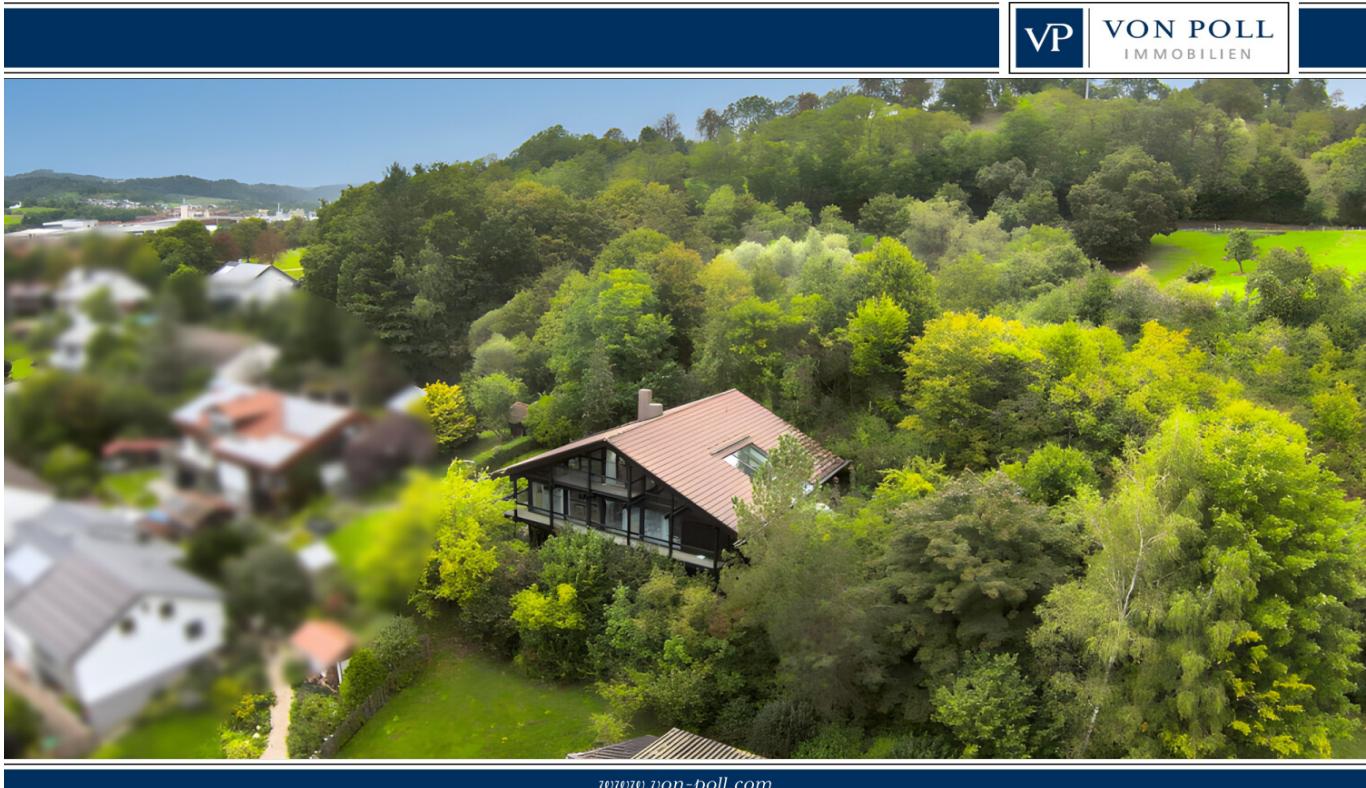


Oberrot

# Lichtdurchflutetes Hufhaus mit offener Galerie und Einliegerwohnung

**Codice oggetto: 25256254**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.183 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

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

Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25256254               | Prezzo d'acquisto      | 459.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 205 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  |
| Camere da letto     | 3                      | Tipologia costruttiva  | legno   |
| Bagni               | 2                      | Superficie linda       | ca. 117 m <sup>2</sup>  |
| Anno di costruzione | 1989                   | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone    |

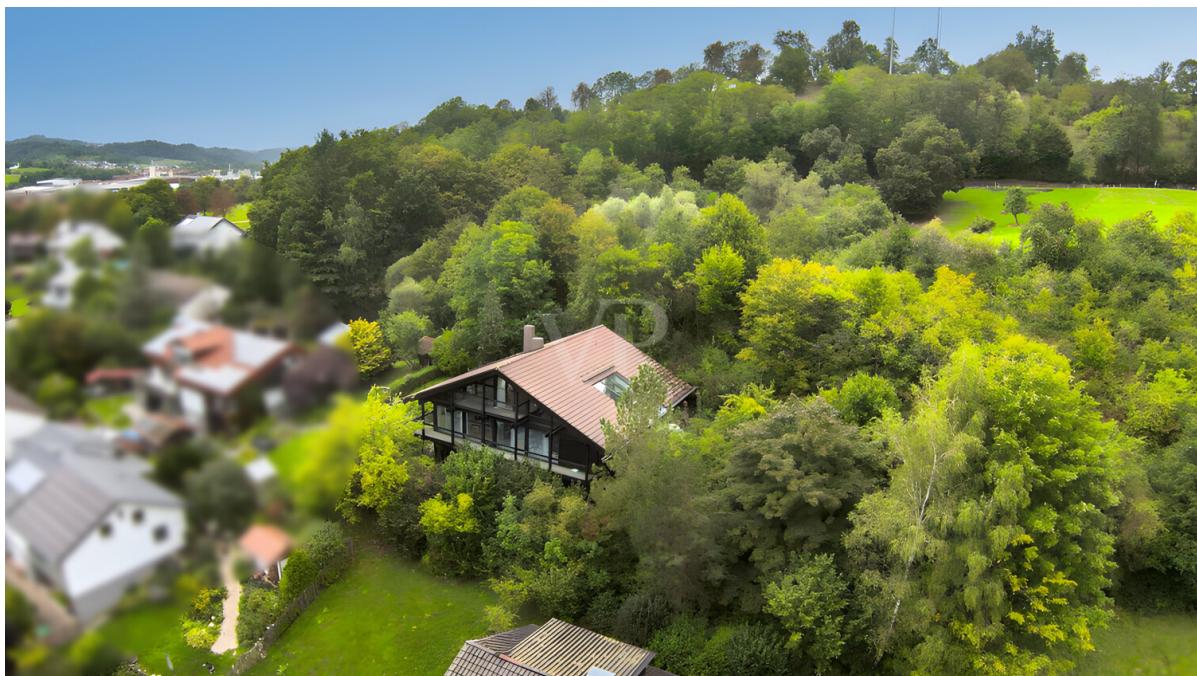
Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## Dati energetici

|   |                      |   |                                  |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 121.60 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.10.2035           | Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1989                             |

Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



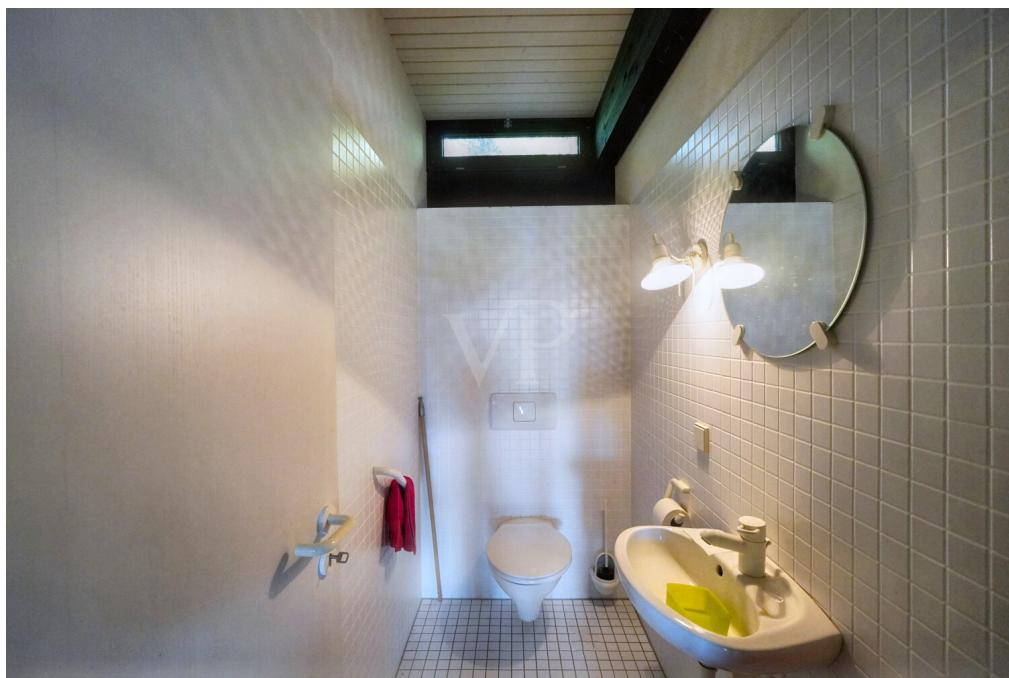
Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



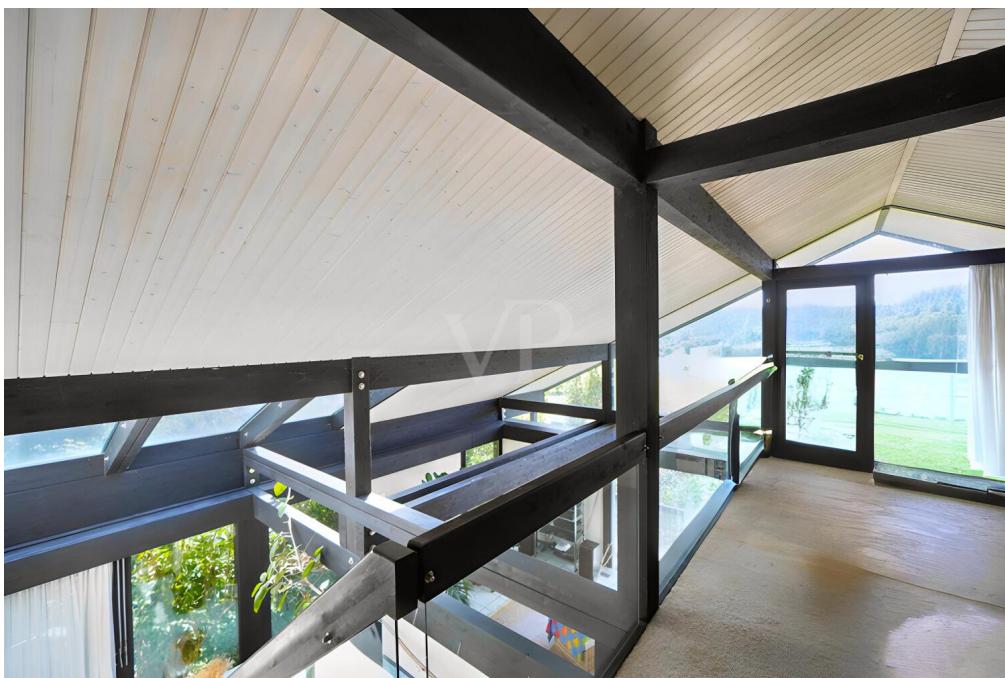
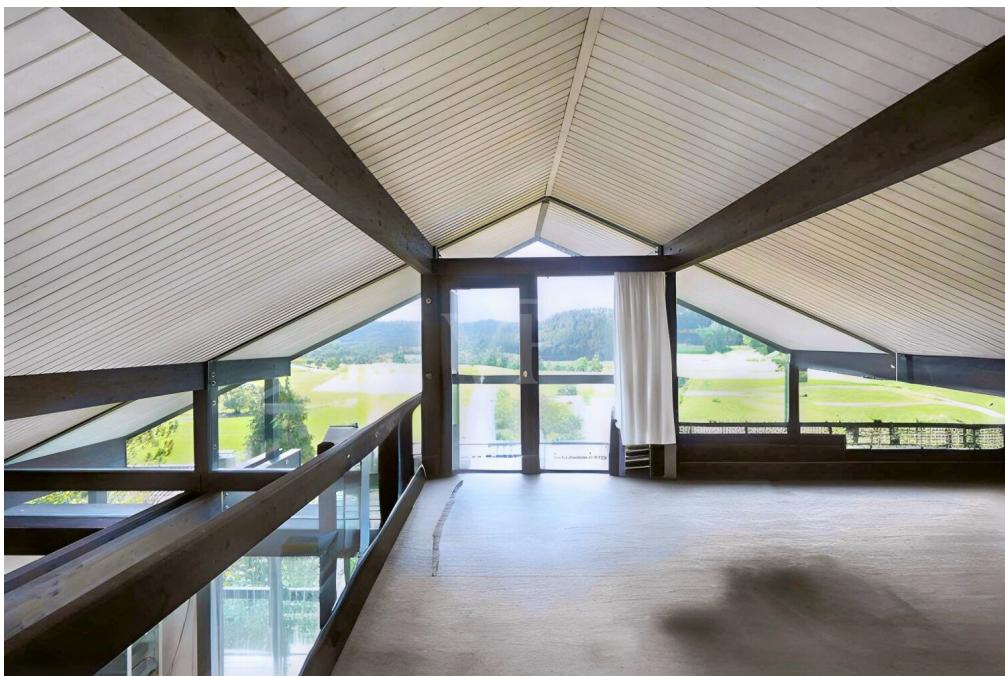
Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



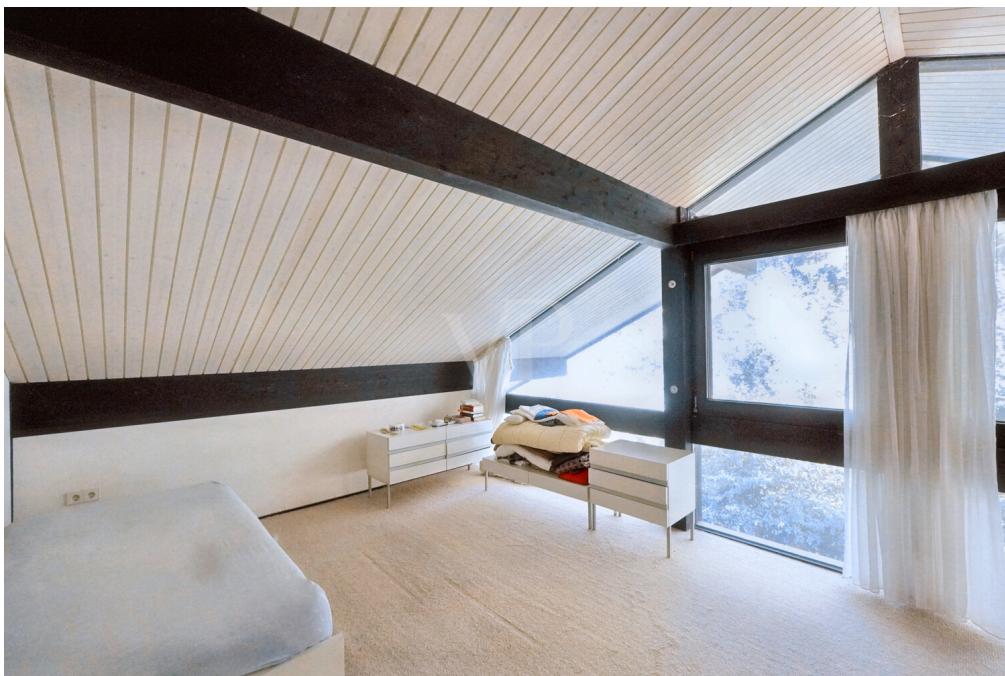
Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



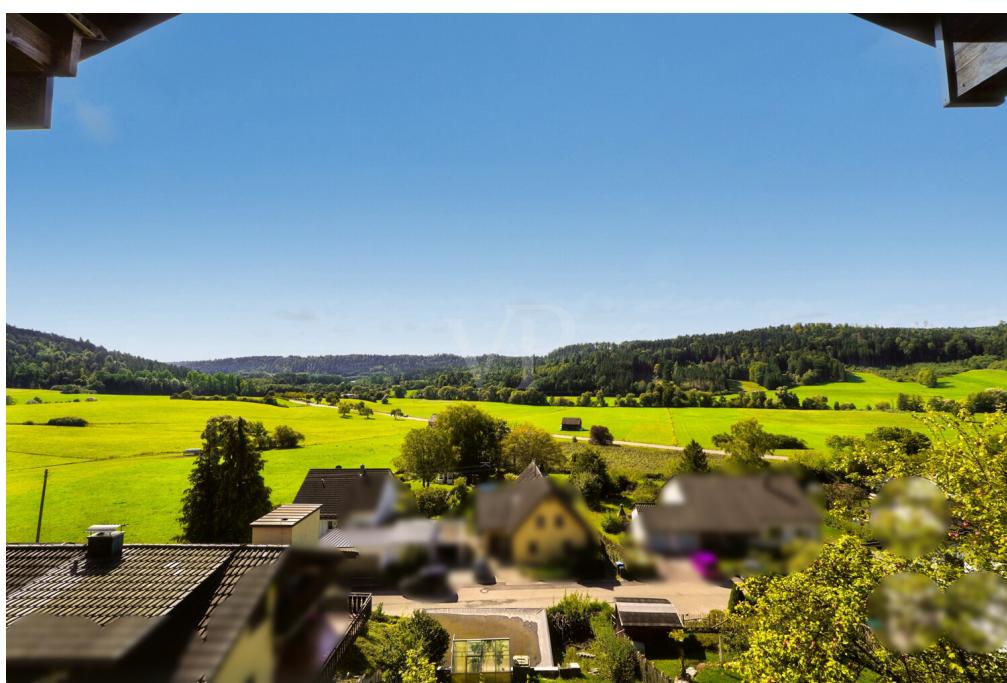
Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



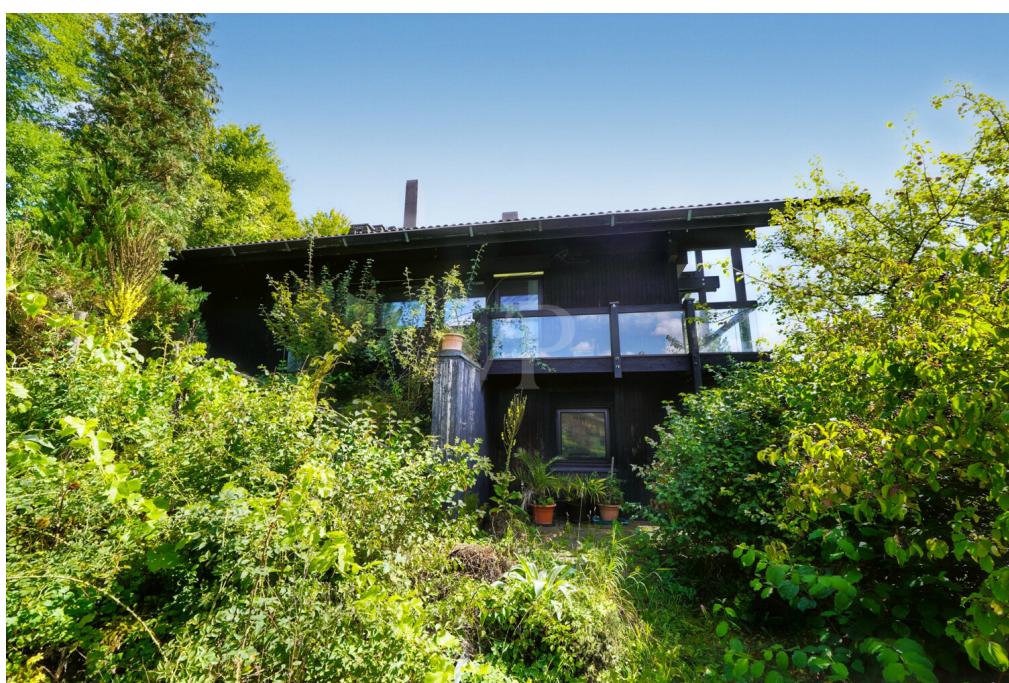
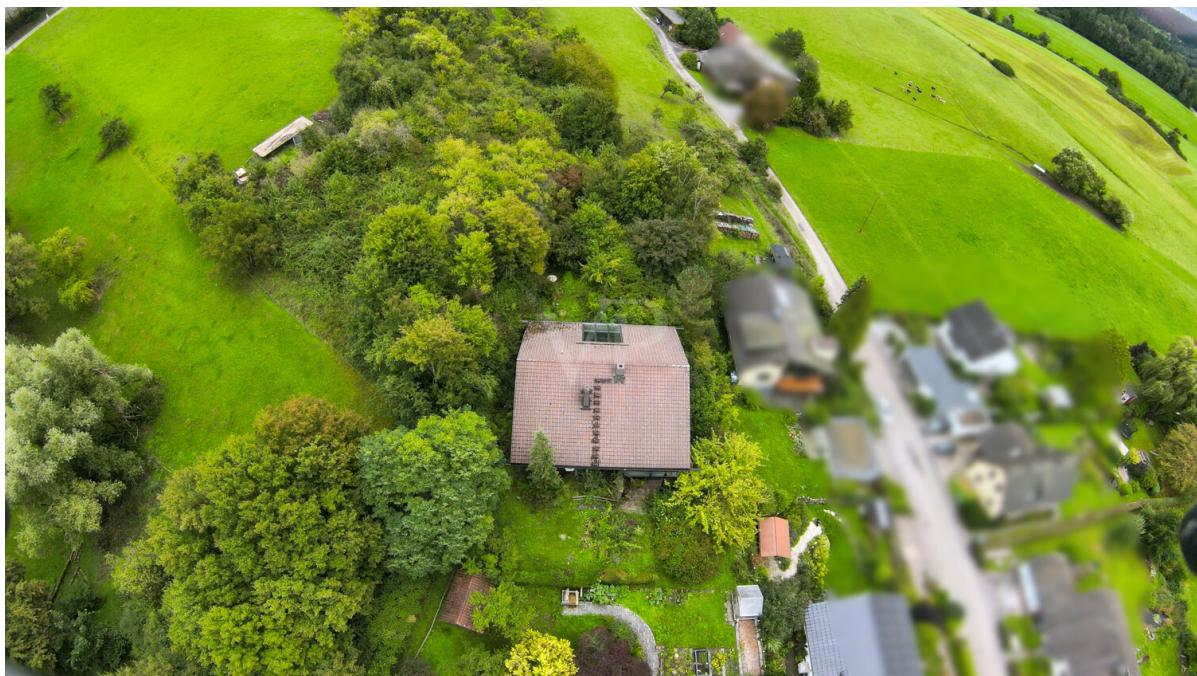
Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



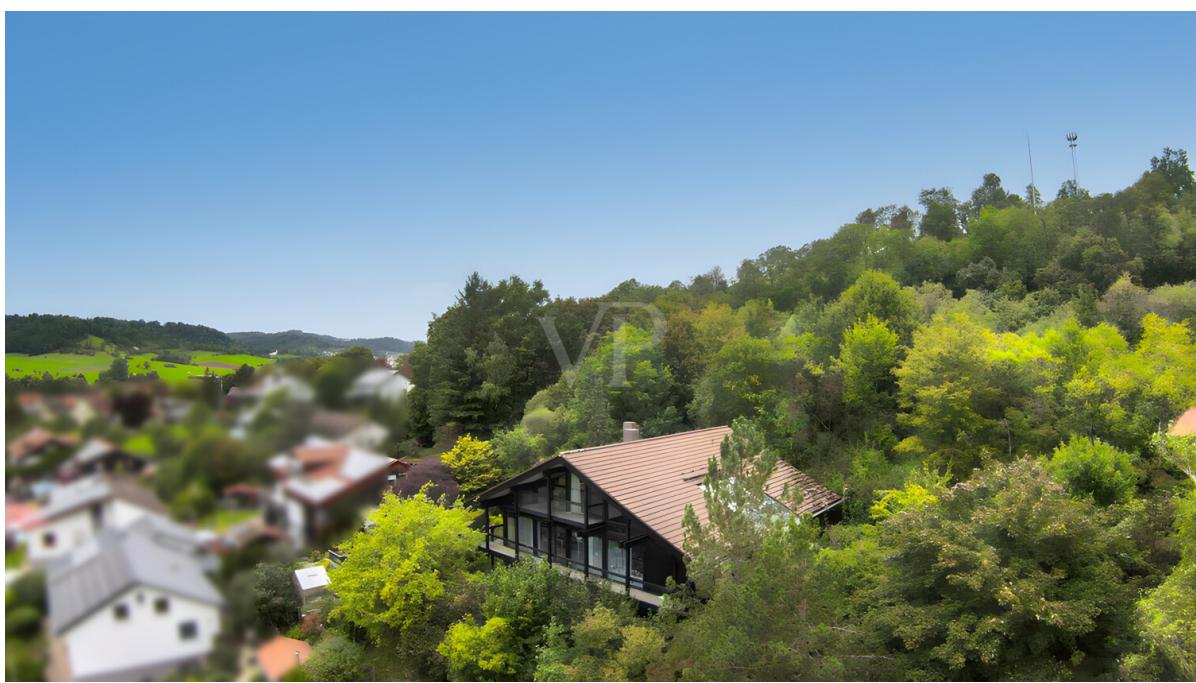
Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## La proprietà



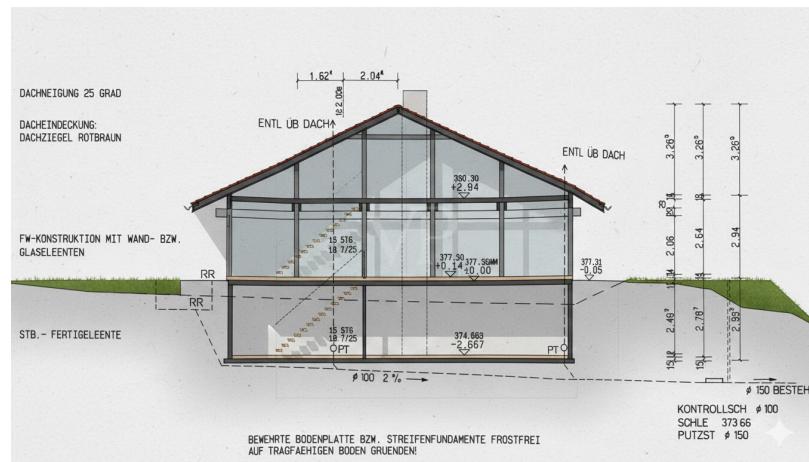
Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

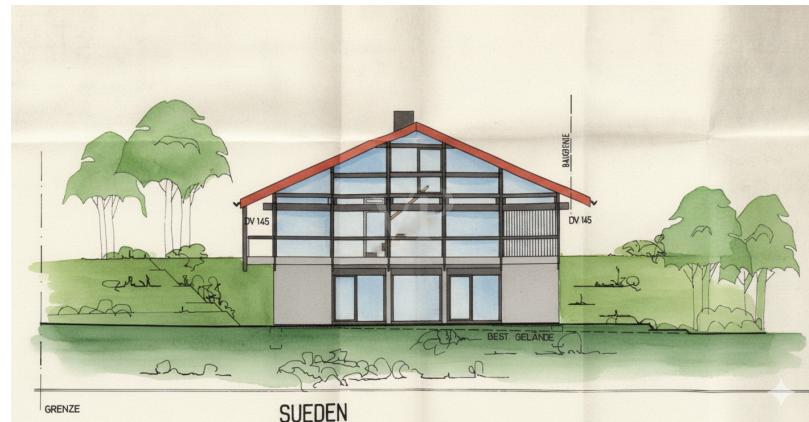
## La proprietà



**Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot**

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses Hufhaus, das im Jahr 1989 erbaut wurde, vereint traditionelle Holzständerbauweise mit modernem Wohnkomfort und bietet Ihnen sowohl eine wertbeständige als auch nachhaltige Architektur.

Zum Zeitpunkt der Errichtung wurde es individuell auf die Wünsche der Eigentümer zugeschnitten.

Helle, lichtdurchflutete Räume, großzügige Grundrisse und offene Raumkonzepte machen dieses Haus zu einem ganz besonderen Zuhause.

Durch die Eingangstür gelangen Sie in den Windfang des Hauses.

Dieser ist mit dunklen Fachwerkelementen ausgestattet und vermittelt ihnen sofort einen einzigartigen Eindruck.

Die lichtdurchlässigen, transparenten Glastüren lassen viel Tageslicht herein und erhellen so den gesamten Flur.

Allein das Erdgeschoss umfasst ca. 124 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch seine moderne, offene Bauweise.

Herzstück des Wohnbereichs ist das großzügige Wohnzimmer, das nahtlos in den Essbereich und die offene, voll ausgestattete Küche übergeht.

Im Wohnbereich ist ein funktionstüchtiger Kamin verbaut, welcher mit eleganten grauen Schieferplatten verkleidet ist.

Dies fügt sich dezent in die heutigen Einrichtungsprofile ein und stellt Ihnen eine natürliche Wärme zur Verfügung.

Eine offene Galerie über dem Wohnbereich schafft eine beeindruckende Raumwirkung und verbindet die beiden Ebenen auf elegante Weise.

Das praktisch geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ihr Mobiliar.

Das Badezimmer ist mit einer freistehenden Badewanne, einem Waschbecken und separatem WC ausgestattet.

Zusätzlich steht ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung.

Eine Besonderheit ist die Loggia, die einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung bietet.

Ergänzt wird der Wohnkomfort durch elektrische Rollläden und einen pflegeleichten Fliesenboden im gesamten Erdgeschoss.

Das Dachgeschoss besticht durch seine charaktervolle Gestaltung.

Dank der großzügigen Galerie, die das Erdgeschoss elegant ergänzt, entsteht ein harmonischer Übergang zwischen den Ebenen.

Hier befinden sich weitere Räume, die flexibel genutzt werden können.  
Die großen 3-fach verglasten Fassadenfenster sorgen für viel Tageslicht im gesamten Gebäude und einen wunderbaren Blick in die Umgebung.  
Durch die Bauweise wirkt das Dachgeschoss besonders offen.

Im Untergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 36 m<sup>2</sup>.

Bereits beim Betreten überzeugt der Raum durch zwei großzügige Fensterfronten.  
Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse, die den Wohnraum elegant nach außen erweitert.

Die Wohnung ist mit einem Fliesenboden ausgestattet und verfügt über ein angeschlossenes Badezimmer, das mit einer Dusche ausgestattet ist.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das durchdachte Raumkonzept perfekt ab.

Ob Hauswirtschaftsraum, Technikraum oder Hobbybereich, hier sind die Nutzungsmöglichkeiten vielfältig.

Dieses Haus bietet sich für jeden an, der in einem superseltenen Wohnkonzept eines Hufhauses in unserer Region leben möchte.

Es ist eine architektonische Glanzleistung, die solide Substanz und Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lässt.

Die Aufteilung sowie die Raumgestaltung sind modern gehalten, die perfekte Basis, um sich sein eigenes Traumhaus zu verwirklichen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot

## Dettagli dei servizi

- Baujahr: 1989
- 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Buderus Logana G 105 Ölheizung
- Bruderus Juno 11.1 Festbrennstoffofen
- Warmluftheizsystem
- Ofen

Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 124,78 m<sup>2</sup>. In diesem Bereich befinden sich:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich
- Offene Küche mit Einbaugeräten
- Eingangsbereich
- Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Windfang
- Loggia
- Diele
- Bad

Das Untergeschoss weist eine Wohnfläche von ca. 35,79 m<sup>2</sup> auf:

- Einliegerwohnung
- Vorratsraum
- Abstellraum
- Hobbyraum
- Kellerraum
- Kellerraum
- Heizraum
- Bad
- Flur
- WC

Das Dachgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 44,88 m<sup>2</sup>. In diesem Bereich befinden sich:

- Schlafzimmer
- Galerie

Das Grundstück wird mit ca. 1.183, m<sup>2</sup> angegeben,

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Hausen der Gemeinde Oberrot, in einer naturnahen Umgebung, die durch ihre Hanglage einen traumhaften Fernblick ins Tal eröffnet.

Hier genießen Sie die Ruhe des Landlebens, umgeben von Wiesen, Feldern und ausgedehnten Wäldern, die zum Spazieren, Wandern und Radfahren einladen.

Oberrot mit rund 3.600 Einwohnern bietet alles, was man für den Alltag benötigt: Geschäfte zur Nahversorgung, Kindergärten, eine Kinderkrippe mit Ganztagsbetreuung sowie eine Grundschule mit Nachmittagsangeboten.

Für die weiterführende Bildung stehen die Werkrealschule in Oberrot und Fichtenberg sowie Gymnasien, Realschulen und eine Gesamtschule in den Nachbarstädten Gaildorf, Schwäbisch Hall und Murrhardt zur Verfügung.

Alle Schulen sind bequem mit dem Bus erreichbar.

Die Verkehrsanbindung:

In nur etwa zehn Minuten erreichen Sie den Bahnhof in Murrhardt.

Von dort gelangen Sie mit der Bahn des Verkehrsverbunds Stuttgart in rund 45 Minuten direkt zum Stuttgarter Hauptbahnhof.

So lassen sich Beruf und ein entspanntes Familienleben auf dem Land optimal miteinander verbinden.

Neben einer intakten Natur mit herrlichen Wanderwegen durch Wälder und Täler lockt Oberrot mit einem aktiven Vereinsleben und einem breiten Freizeitangebot für Jung und Alt.

Eine Tennisanlage, zwei Golfplätze in der Umgebung sowie im Winter gespurte Loipen sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**Codice oggetto: 25256254 - 74420 Oberrot**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 121.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25256254 - 74420 Oberrot

## Partner di contatto

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

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall  
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90  
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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