Obersontheim / Mittelfischach

# Jól karbantartott kétlakásos ház akadálymentes, félreeso helyen, számos kiemelt látnivalóval

*VP azonosító: 25256232*



VÉTELÁR: 529.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m$^2$ • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 888 m$^2$

VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25256232 |
| Hasznos lakótér | ca. 220 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 6.5 |
| Hálószobák | 4 |
| Fürdoszobák | 3 |
| Építés éve | 1994 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 529.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély |

VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófűtés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 24.03.2035 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 99.5 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1991 |

VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az ingatlan






VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

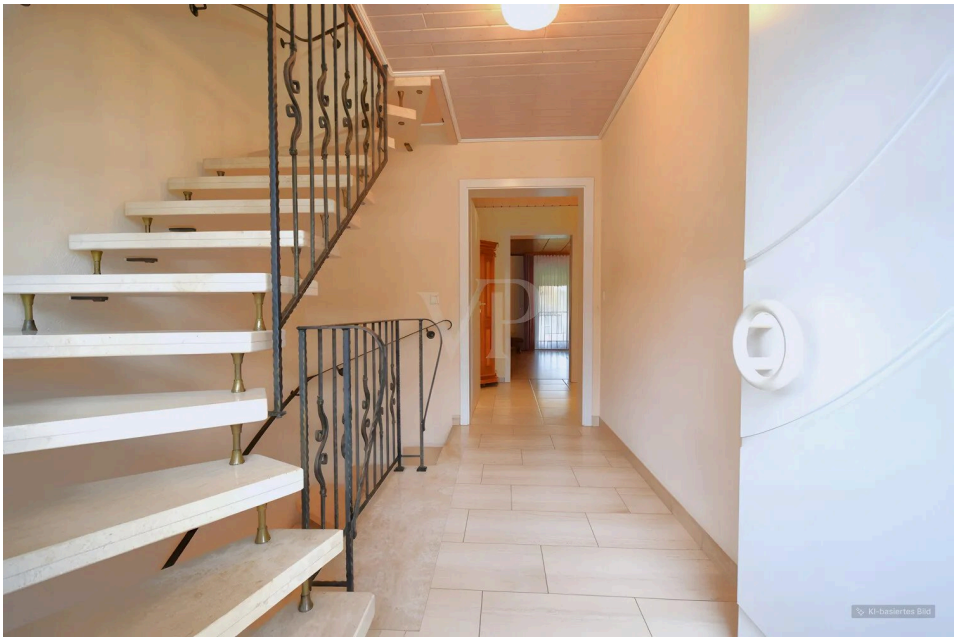
# Az ingatlan

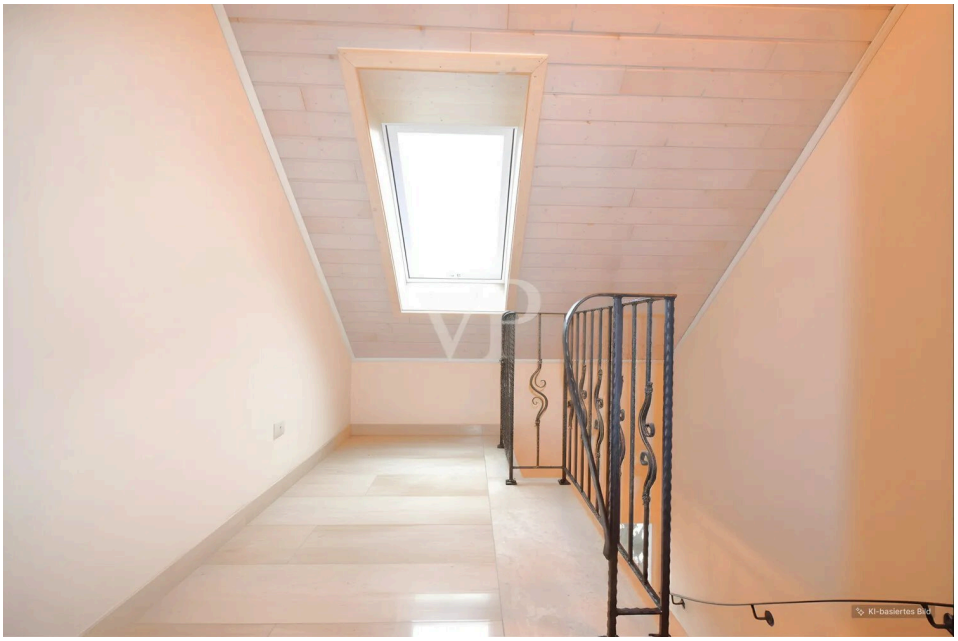




VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

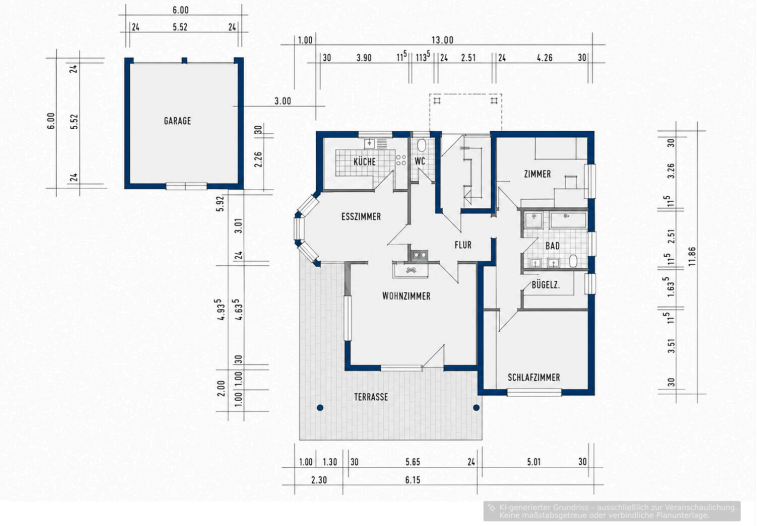
# Az ingatlan

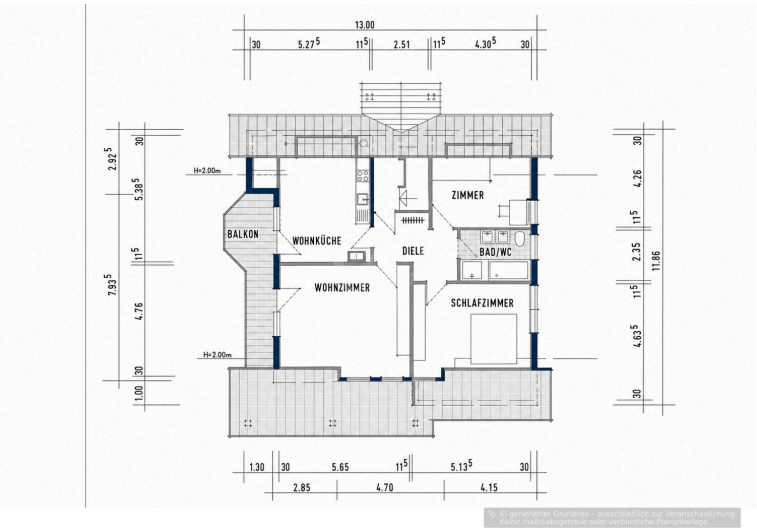




VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Alaprajzok




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25256232 - 74423 Obersontheim / Mittelfischach

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christopher Borstelmann

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com