Oberndorf am Neckar

RESERVIERT Tolles Wohnhaus in sonniger Lage von Oberndorf am Neckar – Vielseitig, großzügig, außergewöhnlich!

Objektnummer: 25296002

KAUFPREIS: **549.000 EUR** • WOHNFLÄCHE: **ca. 215 m²** • ZIMMER: **9** • GRUNDSTÜCK: **2.024 m²**

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

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

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Auf einen Blick

Objektnummer	25296002
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	5 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 215 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.01.2030
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	144.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Die Immobilie

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Tolles Wohnhaus in sonniger Lage von Oberndorf am Neckar – Vielseitig, großzügig, außergewöhnlich!

Dieses beeindruckende Haus in begehrter Lage eines Ortsteils von Oberndorf am Neckar bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Zimmer hat jedes Familienmitglied ausreichend Platz. Ob Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Sogar der Dachgeschossausbau ist möglich und bietet Potenzial für eine charmante Studiowohnung.

Doch dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine großzügige Wohnfläche – es bietet zudem zahlreiche exklusive Extras, die Ihren Alltag bereichern werden. Eine Sauna und ein Schwimmbad schaffen einen privaten Rückzugsort, den Sie das ganze Jahr über nutzen können. Entspannen Sie an kalten Wintertagen in der Sauna oder lassen Sie nach einer Runde Schwimmen den Blick über den idyllischen Garten schweifen. Dank der großen Fensterfront lässt sich der Wellnessbereich im Sommer nahtlos mit dem weitläufigen Grundstück verbinden. Die gepflegte Gartenanlage mit altem Baumbestand und herrlicher, unverbaubarer Aussicht lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Als besonderes Highlight bietet das Anwesen einen Wintergarten mit offenem Kamin – ein idealer Ort für gesellige Abende. Mit direktem Zugang zur modernen Küche und in den Garten wird dieser Raum zum Herzstück jeder Feier.

Für Ihren Fuhrpark stehen vier Garagen sowie mehrere Stellplätze zur Verfügung. Besonders praktisch: Die Dreiergarage verfügt über einen direkten Zugang zum Haus mit elektrisch betriebenen Toren.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch eine Solar- und Photovoltaikanlage auf dem Dach. Da der Einspeisevertrag bereits ausgelaufen ist, bietet sich eine Optimierung durch den Einbau eines Batteriespeichers an, um die Energiekosten nachhaltig zu senken.

Ein einzigartiges Anwesen, das mit seiner guten Ausstattung, durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Extras eine seltene Gelegenheit darstellt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum!

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Ausstattung und Details

- Ein-/ Zweifamilienhaus
- großes, gepflegtes Gartengrundstück (durch Zufahrt befahrbar)
- Solar- und Photovoltaikanlage
- moderne, neuwertige Einbauküche
- Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss
- 4 Garagen und mehrere Stellplätze
- Schwimmbad mit hochwertiger Wasseraufbereitungsanlage ohne Chemie und mit Rollabdeckung
- Sauna
- Partyraum / Wintergarten mit offenem Kamin
- separater Geräteraum unter der Garage für Gartengeräte usw.

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet in begehrter Lage in einem Teilort von Oberndorf am Neckar.

Oberndorf liegt an der Gäubahn (Stuttgart–Singen) und ist Regional-Express-Halt. Es verkehren stündlich Züge nach Stuttgart und Rottweil und jede zweite Stunde bis Singen. Die Bahnhaltepunkte Altoberndorf und Oberndorf-Aistaig sind inzwischen stillgelegt.

Die Bundesautobahn 81 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und verbindet Oberndorf im Norden mit der Landeshauptstadt Stuttgart und im Süden mit dem Bodenseegebiet und der Schweiz. Die Ausfahrt Oberndorf a. N. liegt auf halber Strecke zwischen Stuttgart und Bodensee. Beide Ziele sind innerhalb von 45 Minuten erreichbar. Auch die Bundesstraße 14, jetzt Landesstraße 424, führt durch die Stadt.

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.1.2030.
Endenergiebedarf beträgt 144.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
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 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.

Objektnummer: 25296002 - 78727 Oberndorf am Neckar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

Viehmarktplatz 5, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com