

Oberrot

# Ihr privates Paradies mit großem Pool und viel Platz für die ganze Familie!

CODE DU BIEN: 23256171



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

PRIX D'ACHAT: 735.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.810 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23256171
Surface habitable	ca. 250 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	735.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	OEL	Consommation finale d'énergie	127.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.08.2033		
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



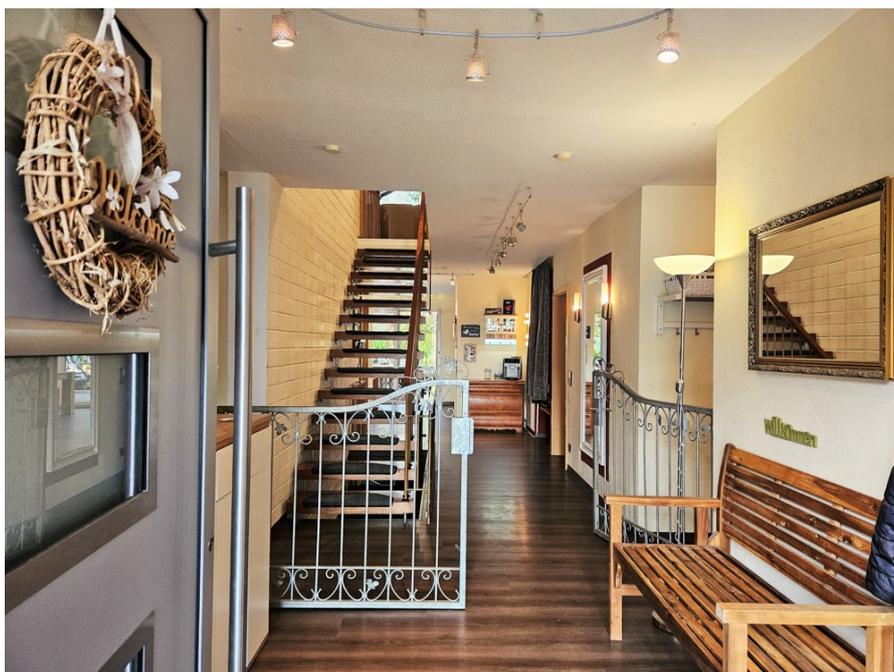
CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



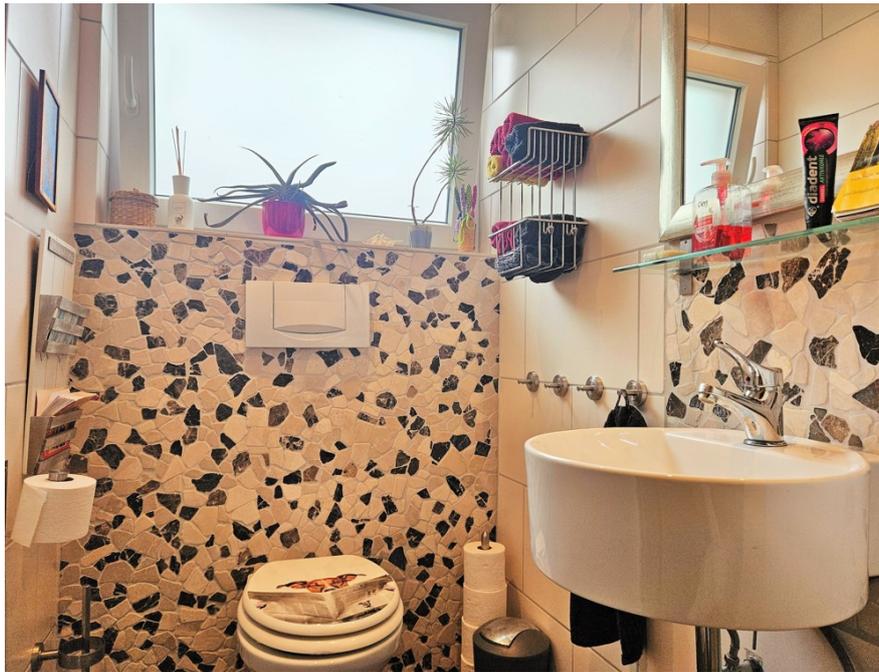
CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



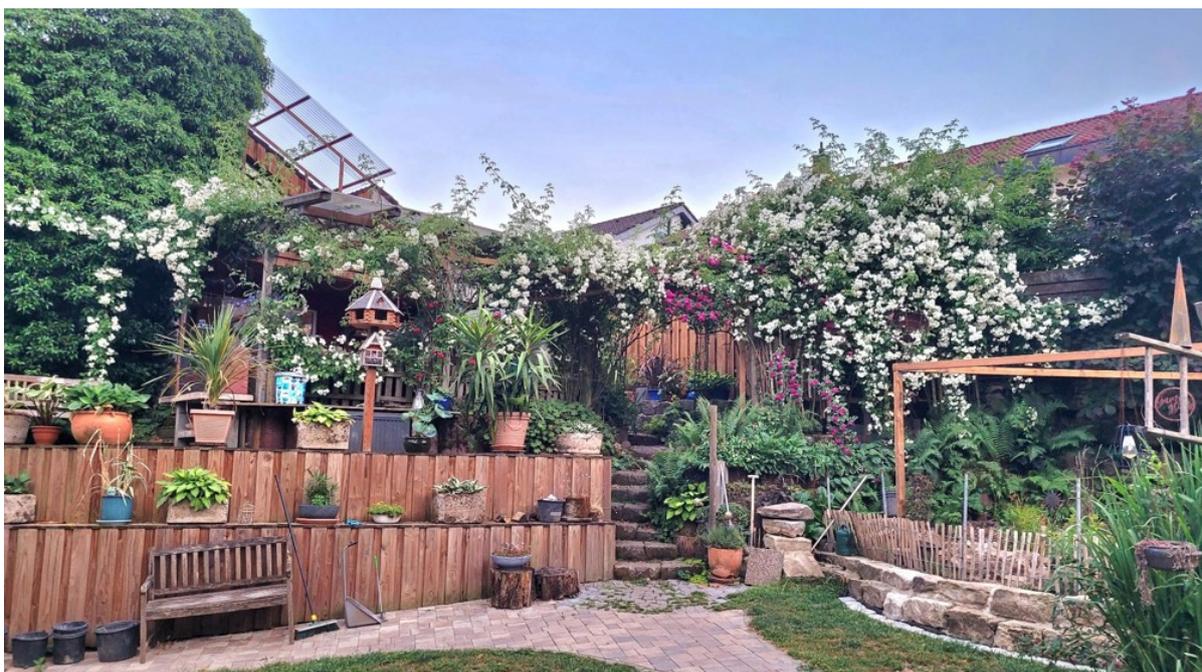
CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



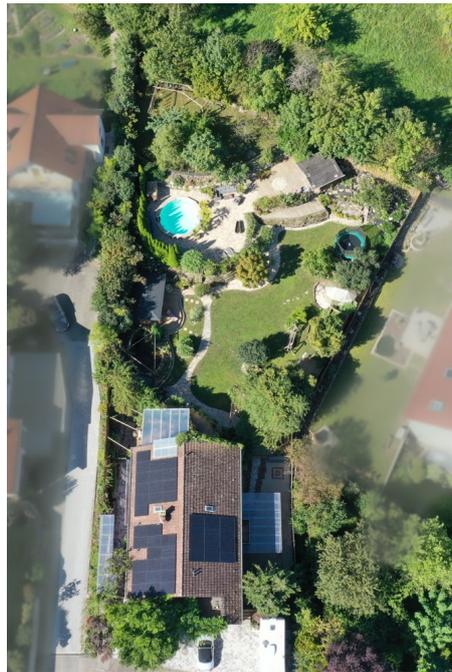
CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété



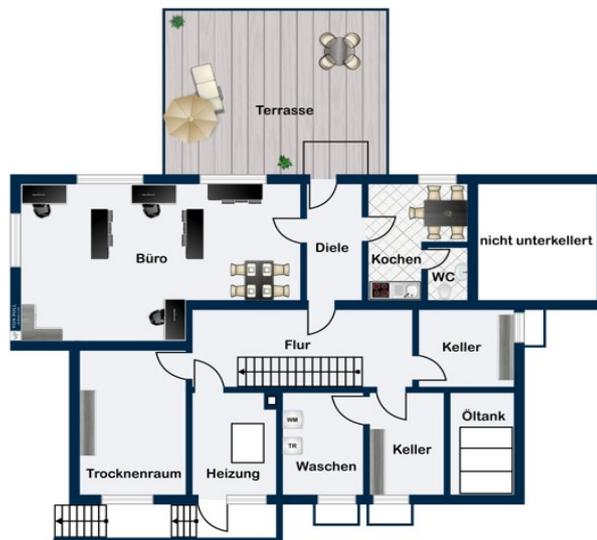
CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## La propriété

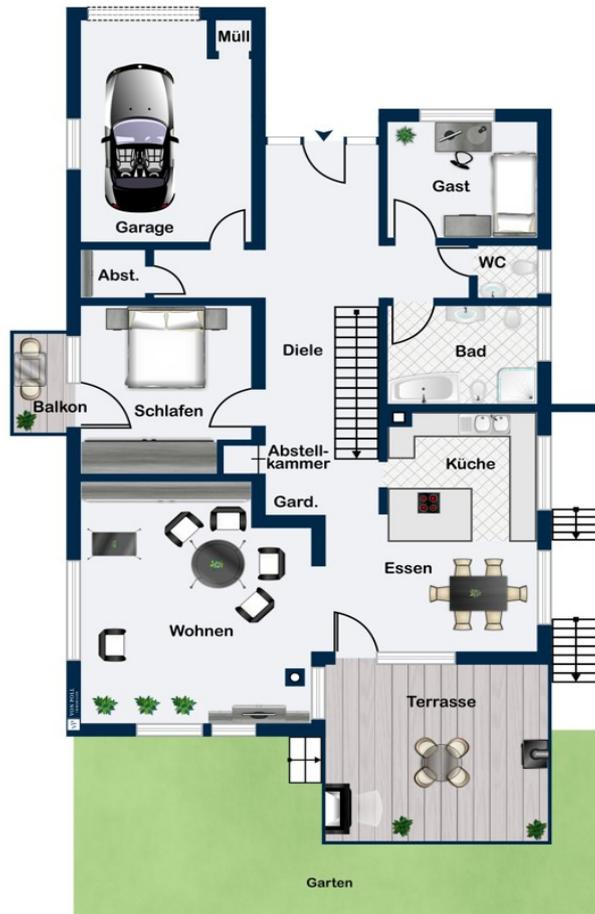


CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

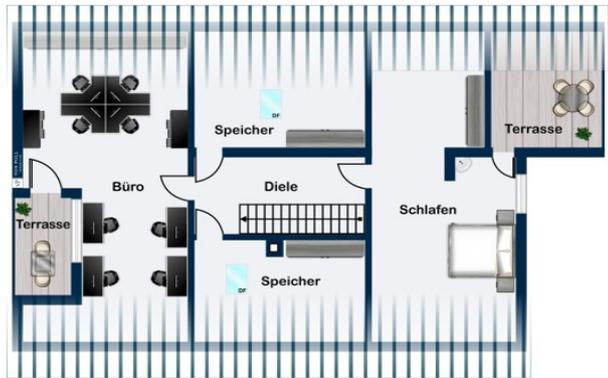
## Plans d'étage



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## Une première impression

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem Ort, der zum Kraft tanken einlädt und mit einer grünen Wellnessoase den Urlaub zu Ihnen nach Hause bringt! Es erwartet Sie ein gepflegtes, laufend modernisiertes Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 250m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen und ein einmaliges Grundstück mit ca. 1810m<sup>2</sup> purem Wohlfühlambiente. Die verschiedenen Ebenen des Gartens, die vielen Sträucher, die ca. acht Meter hohen Rosen und Blühstauden, sowie das Gewächshaus, der Gartenteich, Whirlpool und Salzwasserpool umgeben von mediterranem Pflaster machen diesen zu einem einmaligen Erlebnis. Sie erreichen das Anwesen über eine ruhig gelegene Zufahrt, befindlich an einer Wendepalte und befinden sich nach dem barrierefreien Betreten in einem einladenden, hellen Flur mit hochwertigem Vinylboden versehen und ausreichend Fläche für eine Garderobe. Linkerhand des Eingangs befinden sich das Tageslichtbad, welches 2011 hochwertig und optisch ansprechend neugestaltet wurde. Das Bad wird durch das angrenzende Gäste-WC vervollständigt. Des Weiteren finden Sie angrenzend ein weiteres, individuell nutzbares Zimmer vor. Rechterhand des Eingangs befindet sich der Zugang zur Garage, sowie eine Abstellkammer und in Verlängerung hierzu erreichen Sie ein Zimmer, welches optimal als Schlaf,- Arbeits, – oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Hier haben Sie die Wahl! Geradeaus befindet sich das Herzstück des Erdgeschosses, das große, helle Wohn,- Esszimmer, verbunden mit einer gepflegten Einbauküche mit Kochinsel und dem Zugang über große Fensterelemente auf die ca. 30m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse. Im Wohnzimmer werden Sie vor allem in den Wintermonaten durch wohlige Wärme des Schwedenofens versorgt, im Sommer lädt die große, überdachte Terrasse mit Blick in den Garten zum Verweilen ein. Hier finden Familie und Freunde Platz. Für gemütliche Abende im kulinarischen Ambiente ist durch den massiven Steingrill oder Pizzeria, direkt angrenzend ebenfalls gesorgt. Durch den kürzlich angebrachten Sichtschutz genießen Sie Privatsphäre und können ungestört die Ruhe nach einem langen Arbeitstag genießen. Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie sowohl in das Ober,- als auch Untergeschoss der Immobilie. Beginnend im Obergeschoss erwarten Sie hier zwei weitere großzügige Zimmer, welche individuell genutzt werden können und mit jeweils einer eigenen Dachterrasse versehen sind, sowie weitere Staufläche, um diversen Lagerbedürfnissen gerecht zu werden. Das Untergeschoss bietet Ihnen neben der Haustechnik, welche kürzlich um eine PV-Anlage auf dem Dach, sowie einem entsprechenden Stromspeicher erweitert wurde, Lagerräumlichkeiten und die Möglichkeit eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, eigenem Badezimmer, Küche und Wohn,- Schlafräum zu gestalten. Aktuell ist im sehr großen und hellen Wohnraum eine Sauna integriert, die das Wellnesserlebnis bei dieser Immobilie über den Garten hinaus im Haus fortsetzt und an kalten Tagen eine attraktive

Freizeitgestaltung bietet. Durch die PV-Anlage mit 17 kWp und den dazugehörigen 19 kWp Speicher sind Sie nahezu autark, was Ihren jährlichen Stromverbrauch betrifft und somit unabhängig, bezüglich eventuell steigender Strompreise. Durch den produzierten Strom werden auch die im Garten befindlichen Wellnessangebote gespeist. Das Angebot wird durch die Garage und die großzügigen Parkflächen vor der Liegenschaft, sowie der Möglichkeit eine weitere Zufahrt über den Garten zur Immobilie zu gestalten. Des weiteren ist im rückwärtigen Gartenbereich eine weitere Bebauung zulässig und bereits geklärt. Zusammengefasst werden Sie hier die perfekte Kombination aus modernem, zeitgemäßem Designe und purem Erholungsfaktor in Ihrem Traumgarten vorfinden. Wir freuen uns Ihnen diese einmalige Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort vorstellen zu dürfen und sind uns sicher, Sie werden begeistert sein.

CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 1810m<sup>2</sup> (zwei Flurstücke)
  - Ca. 250m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei Ebenen
  - Einliegerwohnung im Untergeschoss
  - Whirlpool von hochwertigem Poolhaus mit faltbaren Fensterelementen umfasst.
  - Salzwasserpool mit mediterraner Terrassenlandschaft
  - Sauna
  - Drei Terrassen im Gartenbereich, zwei Terrassen zum Haus gehörend
  - Großzügiger Wohn-, Ess-, und Terrassenbereich
  - Neuwertige PV-Anlage aus 2023 (Eigenverbrauch)
  - Schwedenofen im Wohnzimmer
  - Laufend modernisiert:
  - 2009: Küche mit Esszimmer verbunden
  - 2011: Badezimmer Erdgeschoss und Fenster neu, Terrasse vergrößert und Überdachung errichtet, neue Terrassentüre
  - 2017: Neue Eingangstüre mit drei Glaselementen
  - 2018: Hof neu gepflastert
  - 2019: Grundstück komplett eingezäunt, Eingang Einliegerwohnung neu gepflastert, Pergola errichtet
  - 2020: Fassade gestrichen
  - 2022: Neuer Vinylboden im Wohnzimmer/Küche/Flur/Eingangsbereich und Untergeschoss
  - 2023: PV-Anlage mit Speicher installiert, ca. neun Monate des Jahres autark was den Strombedarf betrifft. (Nach individueller Nutzung durch die aktuellen Eigentümer berechnet)
- Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen Möglichkeit Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Oberrot präsentiert sich dem Besucher im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald, direkt an der Idyllischen Straße gelegen, als Gemeinde, wo Tourismus und Gewerbe nebeneinander verträglich sind. Die rund 3.600 Einwohner zählende Gemeinde bietet zahlreiche touristische Sehenswürdigkeiten und viele attraktive Ausflugsziele im Naherholungsbereich. Oberrot bietet alle Geschäfte der Nahversorgung des täglichen Bedarfs. Zudem verfügt die Gemeinde über drei Kindergärten und eine Kinderkrippe mit Ganztagsbetreuung. Die Grundschule mit nachmittäglichen Betreuungsangebot rundet dieses Angebot ab, um ein Familienleben auf dem Land mit der Berufstätigkeit zu verknüpfen. Oberrot/Fichtenberg hat als weiterführende Schule die Werkrealschule im Angebot, in Gaildorf, Schwäbisch Hall und Murrhardt finden sich Gymnasien, weitere Realschulen und eine Gesamtschule. Alle sind mit dem Schulbus gut erreichbar. Nach zehn Autominuten steht man am Bahnhof in Murrhardt, der zum Verkehrsverbund Stuttgart zählt und einen bequem in 45 min zum Stuttgarter Hauptbahnhof bringt. Oberrot bietet ein reiches Vereinsleben mit allen sportlichen Abteilungen für jung und alt. Eine Tennisanlage, zwei Golfplätze und im Winter gespurte Loipen runden das Angebot ab. Zahlreiche Wander-, Rad - sowie Mountainbike touren führen direkt vom Haus weg. Naturseen sind in Fichtenberg, Fornsbach und Bibersfeld in unmittelbarer Nähe und bieten im Sommer neben den Freibädern in Murrhardt, Gaildorf oder Schwäbisch Hall eine willkommene Abwechslung.

CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 127.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. **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.

CODE DU BIEN: 23256171 - 74420 Oberrot

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Schwäbisch Hall  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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