

Östringen

# Traumwohnung in Östringen - 150m<sup>2</sup>, Balkon auf 2 Etagen & Garage

Objektnummer: 26204003



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

**KAUFPREIS: 337.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen

## Auf einen Blick

|              |                        |                               |   |
|--------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 26204003               | Kaufpreis                     | 337.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 150 m <sup>2</sup> | Wohnung                       | Maisonette  |
| Zimmer       | 5                      | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 4                      |                               |   |
| Badezimmer   | 1                      |                               |   |
| Baujahr      | 1987                   |                               |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             | Modernisierung /<br>Sanierung | 2011  |
|              |                        | Bauweise                      | Massiv  |
|              |                        | Ausstattung                   | Gäste-WC, Kamin,<br>Einbauküche,<br>Balkon  |

Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 106.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2029     | Energieeffizienzklasse      | D                           |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1987                        |

Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Ober- und Dachgeschoss eines gepflegten 3-Familienhauses in ruhiger Wohnlage von Östringen.

Im Obergeschoss empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet das helle, weitläufige Wohnzimmer mit hochwertigem Parkettboden, gemütlichem Kamin sowie direktem Zugang zum Balkon. Auch das Schlafzimmer bietet einen Zugang zum Balkon und sorgt so für ein angenehmes Wohngefühl.

Neben dem Wohnzimmer befindet sich die Küche. Darüber hinaus stehen Ihnen auf dieser Ebene ein Büro, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo sich zwei weitere Zimmer befinden. Zusätzlich ist hier ein weiteres Badezimmer vorgesehen, das sich derzeit noch im nicht fertiggestellten Zustand befindet und Ihnen die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung bietet.

Zur Wohnung gehören eine Garage, ein Stellplatz direkt davor sowie ein eigener Kellerraum.

Das gepflegte Haus umfasst lediglich drei Wohneinheiten und wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2011 beheizt.

Hinweis:

Für die vorhandene Einbauküche werden zusätzlich 4.000 € berechnet.

Der Kamin wird ebenfalls mit 4.000 € zusätzlich zum Kaufpreis angesetzt.

**Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Östringen im nördlichen Landkreis Karlsruhe. Die Stadt liegt landschaftlich reizvoll im Kraichgau und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten sowie Grundschule, Realschule und Gymnasium vor Ort.

Über die Bundesstraßen B292 und B39 sind die Städte Bruchsal, Sinsheim, Karlsruhe und Heidelberg gut erreichbar. Die Autobahnen A5 und A6 befinden sich in komfortabler Fahrdistanz.

Östringen verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

**Objektnummer: 26204003 - 76684 Östringen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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