

Ölbronn-Dürrn

# Family dream in a field setting

*Property ID: 25048032*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 153,09 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 873 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## At a glance

Property ID	25048032	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 153,09 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	1969	Modernisation / Refurbishment	2023
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 112 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	286.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1969



Property ID: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## The property





Property ID: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## The property





Property ID: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## The property





Property ID: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07231 - 28 120 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Property ID: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## A first impression

For sale is a well-maintained, solidly built detached house dating from 1969, distinguished by its quiet, south-facing location directly bordering a field. The generous plot of approximately 873 m<sup>2</sup> offers ample space for individual landscaping options, whether for garden enthusiasts or families with children. The living space of approximately 153 m<sup>2</sup> extends over two floors and comprises a total of six rooms, including four bedrooms. The well-designed floor plan offers sufficient space for various needs, be it for a family, couples requiring extra room, or as a spacious home for combining living and working under one roof. On the ground floor, there is a spacious living room with access to the partially covered south-facing terrace, as well as a dining area that seamlessly connects to the modern fitted kitchen (not included in the sale). Also on this level are two bedrooms and the bathroom, which was modernized in 2014. Large windows provide pleasant natural light and offer views of the garden. A wood-burning stove in the living room is possible and has been approved. The upper floor comprises two further bedrooms and a connecting room, which can be used flexibly. Whether used as a children's room, guest room, or office, the quiet location and well-designed floor plan create ideal conditions for relaxing living and undisturbed work. A small bathroom with a toilet and sink is also included. The property has been regularly renovated over the years. Most recently, the floors and windows were largely replaced, highlighting the well-maintained condition of the house. Heating is provided by an efficient oil-fired central heating system, which, in combination with the solid construction, ensures a comfortable indoor climate. A garage with an additional parking space in front is available for your vehicles directly at the house. The property has been rented since 2012, making it a high-yield investment opportunity for interested investors. The attractive location on the edge of a field and in close proximity to Pforzheim with excellent bus connections guarantees high demand in the long term, while the natural surroundings offer opportunities for recreation and leisure. Shopping facilities, schools, and public transportation are within easy reach. In summary, this detached house presents itself as a well-maintained, spacious, and flexibly usable property in a quiet, south-facing location. The combination of a generous plot of land, updated features, and a well-designed floor plan offers an ideal foundation for both owner-occupiers and investors. See for yourself the many possibilities this property offers during a viewing. We look forward to your inquiry – please include your full contact details (name, address, phone number, and email) and are happy to provide further information. Floor plans are included with the property brochure.

Property ID: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## All about the location

Zwischen dem Weltkulturerbe Maulbronn und der großen Kreisstadt Pforzheim, ca. 12 Km entfernt, befindet sich die ruhig gelegene Gemeinde Ölbronn-Dürrn, inmitten malerischer Landschaft zwischen Stromberg und Kraichgau. Der Ort mit ca. 3.500 Einwohner besticht nicht nur durch seine Einbettung in mehrere Naherholungs- und Naturschutzgebiete, sondern auch durch seine hervorragende Verkehrsanbindung über die A8 in Richtung Karlsruhe und Stuttgart. Die Gemeinde ist auch an das Busliniennetz des VPE angeschlossen und hat eine Haltestelle für den Stadtbahnanschluss S9.

Neben der sehr guten Infrastruktur verfügt die Gemeinde über mehrere Restaurants, Arztpraxen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zwei Grundschulen, sowie verschiedene Kindergärten sind in der Gemeinde zu finden. Weiterführende Schulen können Ihre Kinder problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in Pforzheim oder Bretten erreichen. In Ölbronn-Dürrn haben Sie gleich zweimal die Möglichkeit zu golfen. Auf dem Karlshäuser Hof stehen begeisterten Golfern ein 18-Loch-Platz sowie eine öffentliche Golfanlage von golfyouup mit einem 9-Loch- und einem 6-Loch-Platz zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Feldrandlage in Dürrn.

Property ID: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 286.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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