

Kraichtal

## Charming detached house in Unteröwisheim – Well-maintained home with potential

*Property ID: 25204020*



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 182 m<sup>2</sup>

Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

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

Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## At a glance

|                      |                        |                               |   |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25204020               | Purchase Price                | 299.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 100 m <sup>2</sup> | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 4                      | Modernisation / Refurbishment | 1998  |
| Bedrooms             | 2                      | Condition of property         | Well-maintained   |
| Bathrooms            | 1                      | Construction method           | Solid   |
| Year of construction | 1900                   | Equipment                     | Built-in kitchen  |

Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 250.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 01.08.2035      | Energy efficiency class                              | H                           |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1986                        |

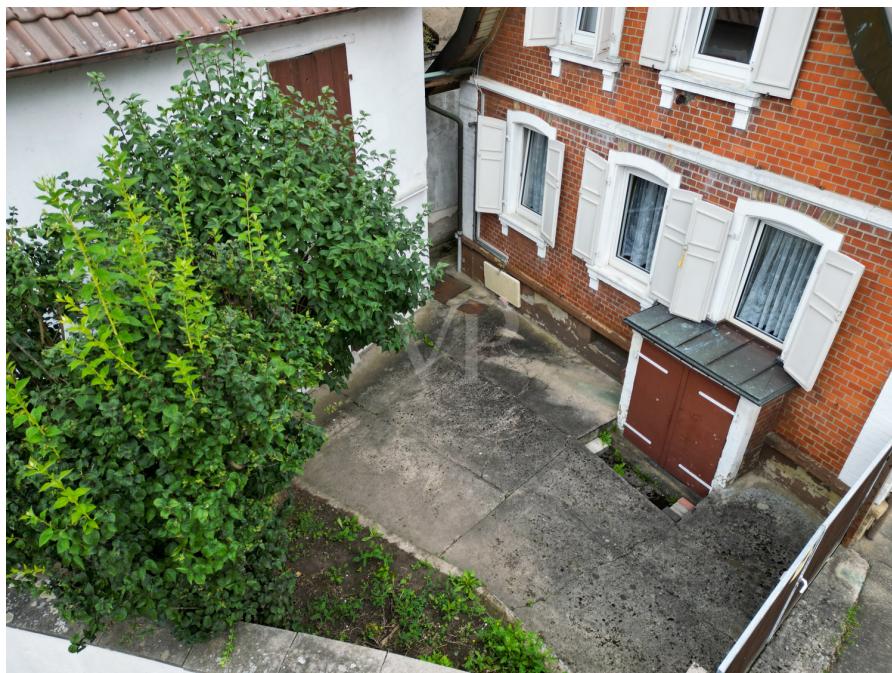
Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## The property



Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## The property



Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## The property



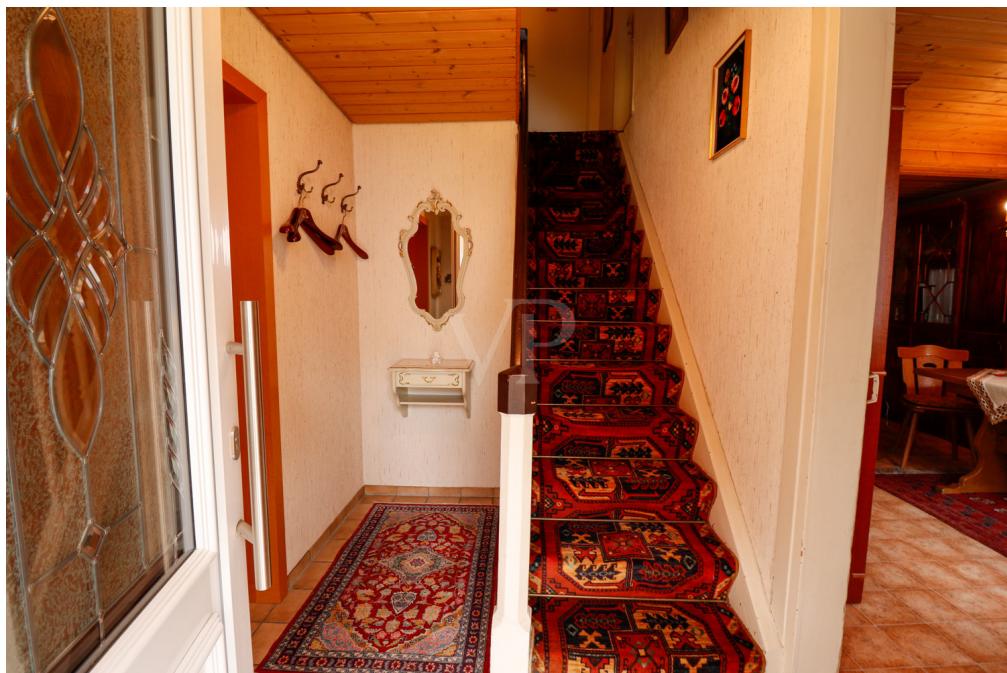
Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## The property



Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## The property



Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## The property



Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## The property



Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## A first impression

This older, but well-maintained, detached house is situated in a quiet location in Unteröwisheim and offers approximately 100 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 172 m<sup>2</sup> plot. It is ideally suited for couples or small families seeking a comfortable home with potential for growth. The ground floor features a spacious living room, perfect for relaxing and enjoying time together. The entrance hall with its staircase leads to the open-plan kitchen and dining area – ideal for family life. This level also includes a bathroom, a separate small bedroom, and access to the courtyard. The upper floor comprises two further bedrooms and a small WC. From here, you can also access the attic, which can be used for storage or potentially offers further development potential. A particular highlight is the small outbuilding in the courtyard, currently used as a garage – ideal for your vehicle, as a workshop, or for storage. The property is in good condition and provides a solid foundation for individual modernization and design preferences. The house is heated by an oil-fired central heating system from 1986, which has been regularly serviced and maintained.

Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## All about the location

Unteröwisheim bietet eine gute Infrastruktur mit allem, was man für den Alltag benötigt: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Kindergärten sowie eine Grundschule sind vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Ortsteilen oder in Bruchsal.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage: Der Bahnhof Unteröwisheim (Stadtbahnlinie S31/S32) ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Anbindung in Richtung Bruchsal, Karlsruhe oder Germersheim. Auch mit dem Auto sind die B35 sowie die Autobahn A5 in kurzer Zeit erreichbar – ideal für Pendler.

Die umliegende Kraichgauer Hügellandschaft lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Grünen ein und macht den Ort besonders für Naturliebhaber attraktiv.

Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 250.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25204020 - 76703 Kraichtal**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal  
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0  
E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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