

Ölbronn-Dürrn

# Sueño familiar al borde de un campo

Número de propiedad: 25048032



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

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 153,09 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 873 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25048032                                       |
| Superficie habitable | ca. 153,09 m <sup>2</sup>                      |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 1969                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 499.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 112 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido                                          |

Número de propiedad: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 25.11.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 286.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1969                   |

Número de propiedad: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## La propiedad



Número de propiedad: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## La propiedad



Número de propiedad: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## La propiedad



Número de propiedad: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar de 1969, bien mantenida y de construcción sólida, que se distingue por su tranquila ubicación orientada al sur, junto a un campo. La amplia parcela de aproximadamente 873 m<sup>2</sup> ofrece amplio espacio para la creación de jardines, tanto para amantes de la jardinería como para familias con niños. La superficie habitable de aproximadamente 153 m<sup>2</sup> se distribuye en dos plantas y consta de un total de seis estancias, incluyendo cuatro dormitorios. La distribución, bien diseñada, ofrece suficiente espacio para diversas necesidades, ya sea para una familia, parejas que necesitan espacio adicional o como una vivienda espaciosa que combina vida y trabajo bajo un mismo techo. En la planta baja, se encuentra un amplio salón con acceso a la terraza parcialmente cubierta orientada al sur, así como un comedor que se integra a la perfección con la moderna cocina equipada (no incluida en la venta). En esta planta también se encuentran dos dormitorios y el baño, modernizado en 2014. Los amplios ventanales proporcionan una agradable luz natural y ofrecen vistas al jardín. Se ha aprobado la instalación de una estufa de leña en el salón. La planta superior consta de dos dormitorios adicionales y una habitación comunicada, que se puede utilizar de forma flexible. Ya sea como habitación infantil, habitación de invitados o despacho, la tranquila ubicación y la cuidada distribución crean las condiciones ideales para una vida relajada y un trabajo sin interrupciones. También incluye un pequeño baño con inodoro y lavabo. La propiedad se ha reformado periódicamente a lo largo de los años. Recientemente, se han sustituido en gran medida los suelos y las ventanas, lo que subraya el buen estado de la casa. La calefacción se realiza mediante un eficiente sistema central de gasóleo que, en combinación con la sólida construcción, garantiza un clima interior confortable. Dispone de un garaje con una plaza de aparcamiento adicional delante para sus vehículos, directamente en la casa. La propiedad está alquilada desde 2012, lo que la convierte en una oportunidad de inversión de alta rentabilidad para los inversores interesados. Su atractiva ubicación junto a un campo y muy cerca de Pforzheim, con excelentes conexiones de autobús, garantiza una alta demanda a largo plazo, mientras que el entorno natural ofrece oportunidades para el ocio y la recreación. Encontrará tiendas, colegios y transporte público a poca distancia. En resumen, esta casa unifamiliar se presenta como una propiedad bien mantenida, espaciosa y versátil, ubicada en una zona tranquila con orientación sur. La combinación de un amplio terreno, características modernas y una distribución bien diseñada ofrece la base ideal tanto para propietarios como para inversores. Descubra las numerosas posibilidades que ofrece esta propiedad durante una visita. Esperamos su consulta; por favor, incluya sus datos de contacto completos (nombre, dirección, número de teléfono y correo electrónico) y estaremos encantados de proporcionarle más información. Los planos se incluyen en el folleto de la

propiedad.

Número de propiedad: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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