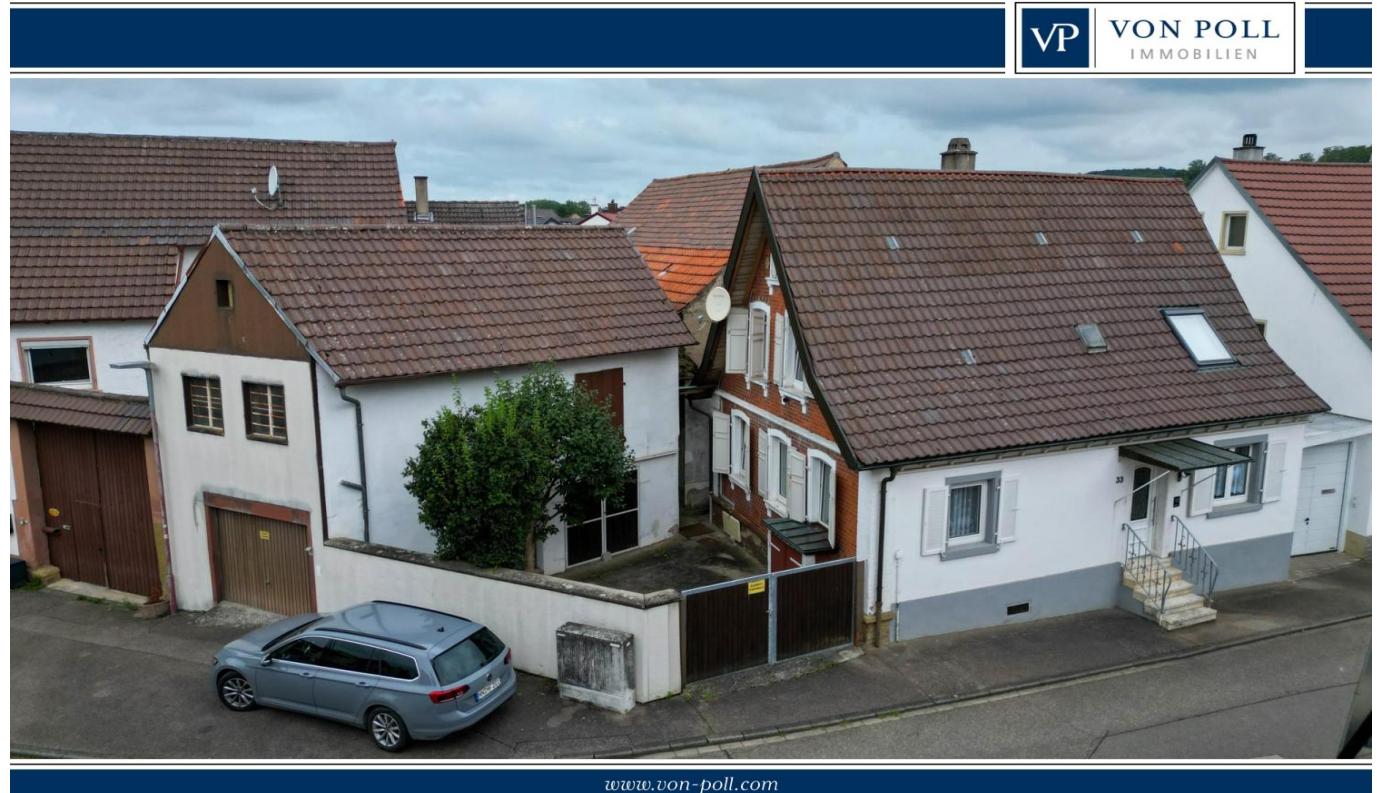


Kraichtal

# Encantadora casa unifamiliar en Unteröwisheim: casa bien cuidada con potencial

*Número de propiedad: 25204020*



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

**PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 182 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

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

Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## De un vistazo

Número de propiedad	25204020	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	1998
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1900	Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite		
Certificado energético válido hasta	01.08.2035	Demanda de energía final	250.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1986

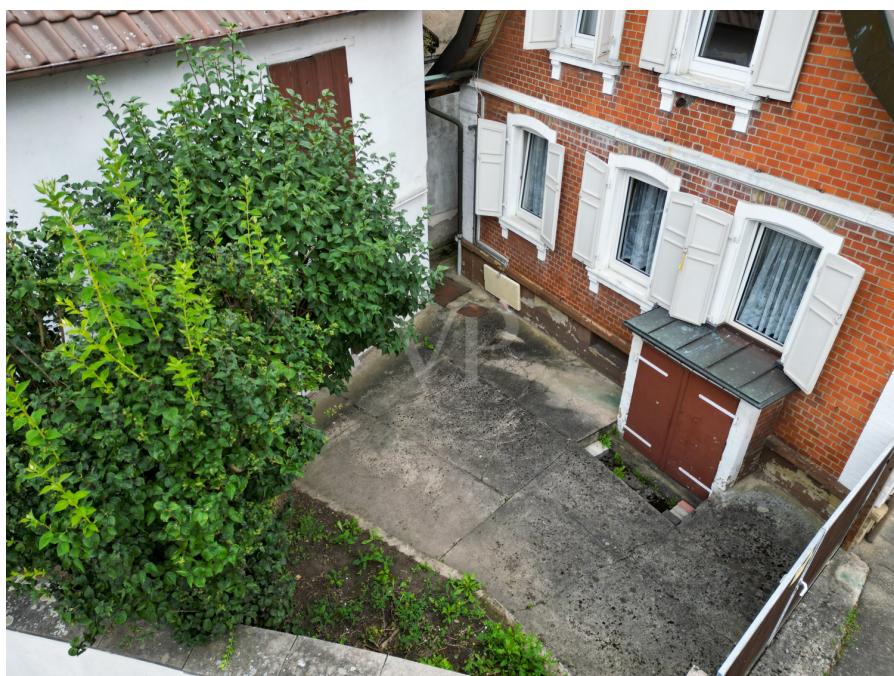
Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La propiedad



Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La propiedad



Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La propiedad



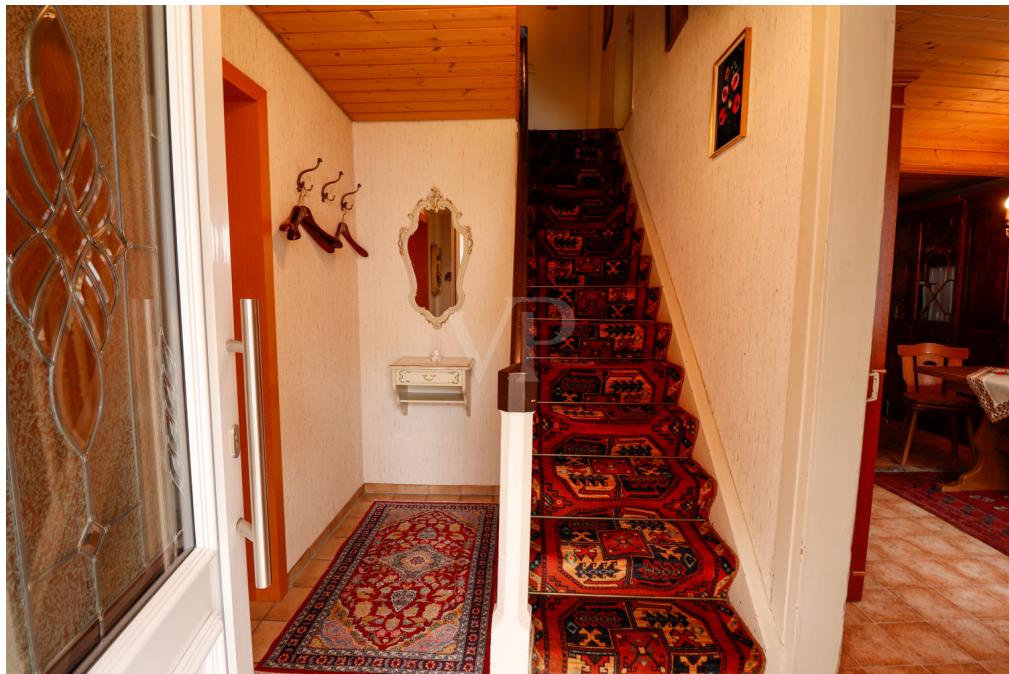
Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La propiedad



Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La propiedad



Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La propiedad



Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La propiedad



Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar antigua, pero bien conservada, se encuentra en una zona tranquila de Unteröwisheim y ofrece aproximadamente 100 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 172 m<sup>2</sup>. Es ideal para parejas o familias pequeñas que buscan un hogar cómodo con potencial de crecimiento. La planta baja cuenta con un amplio salón, perfecto para relajarse y disfrutar del tiempo en familia. El recibidor, con su escalera, conduce a la cocina-comedor de planta abierta, ideal para la vida familiar. Esta planta también incluye un baño, un pequeño dormitorio independiente y acceso al patio. La planta superior consta de dos dormitorios más y un pequeño aseo. Desde aquí también se accede al ático, que puede utilizarse como almacén o ofrece potencial de desarrollo. Un punto destacado es la pequeña dependencia en el patio, actualmente utilizada como garaje, ideal para su vehículo, taller o almacén. La propiedad se encuentra en buen estado y ofrece una base sólida para modernizarla y adaptarla a sus preferencias de diseño. La casa cuenta con un sistema de calefacción central de gasóleo de 1986, que se mantiene regularmente.

Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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