

Ölbronn-Dürrn

# Rêve familial dans un cadre champêtre

CODE DU BIEN: 25048032



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153,09 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 873 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25048032                      |
| Surface habitable      | ca. 153,09 m²                 |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1969                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 499.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 112 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                   |

CODE DU BIEN: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 25.11.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 286.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1969                      |

CODE DU BIEN: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Une première impression

À vendre : une maison individuelle bien entretenue, de construction solide, datant de 1969, bénéficiant d'un emplacement paisible exposé plein sud, en bordure directe d'un champ. Le terrain généreux d'environ 873 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager, que ce soit pour les passionnés de jardinage ou les familles avec enfants. La surface habitable d'environ 153 m<sup>2</sup> s'étend sur deux niveaux et comprend six pièces, dont quatre chambres. L'agencement bien pensé offre un espace suffisant pour répondre à différents besoins : famille, couples en quête d'espace supplémentaire, ou encore une maison spacieuse permettant de combiner vie et travail sous un même toit. Au rez-de-chaussée, un vaste séjour donne accès à une terrasse partiellement couverte exposée plein sud, ainsi qu'à une salle à manger communiquant harmonieusement avec la cuisine moderne équipée (non incluse dans la vente). On trouve également à ce niveau deux chambres et la salle de bains, rénovée en 2014. De grandes fenêtres laissent entrer une agréable lumière naturelle et offrent une vue sur le jardin. L'installation d'un poêle à bois dans le séjour est possible et a été approuvée. L'étage supérieur comprend deux chambres supplémentaires et une pièce communicante, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau, son emplacement calme et son agencement bien pensé créent un cadre idéal pour une vie paisible et un travail serein. Une petite salle d'eau avec WC et lavabo complète l'étage. La propriété a été régulièrement rénovée au fil des ans. Récemment, les sols et les fenêtres ont été en grande partie remplacés, témoignant du bon état de la maison. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central au fioul performant qui, associé à la solidité de la construction, garantit un confort thermique optimal. Un garage avec une place de parking supplémentaire devant la maison est à votre disposition. Louée depuis 2012, la propriété représente une excellente opportunité d'investissement. Son emplacement privilégié en bordure de champ, à proximité de Pforzheim et bénéficiant d'excellentes liaisons de bus, assure une forte demande à long terme, tandis que le cadre naturel offre de nombreuses possibilités de loisirs. Commerces, écoles et transports en commun sont facilement accessibles. En résumé, cette maison individuelle se présente comme une propriété bien entretenue, spacieuse et modulable, située dans un quartier calme et exposé plein sud. Son terrain généreux, ses prestations modernes et son agencement bien pensé constituent un atout majeur pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs. Venez découvrir par vous-même le potentiel de cette propriété lors d'une visite. Nous serons ravis de recevoir votre demande ; merci de nous communiquer vos coordonnées complètes (nom, adresse, numéro de téléphone et adresse e-mail). Vous trouverez les plans dans la brochure de la propriété.

CODE DU BIEN: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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