

Östringen

# Bezugsfertiges Einfamilienhaus mit Garten, Pool & Ausbaupotenzial in Östringen

*CODE DU BIEN: 26204021*



**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 283 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen**

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

**CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 26204021        |
| Surface habitable      | ca. 150 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4               |
| Chambres à coucher     | 2               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1946            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 449.000 EUR                                                                                  |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                    |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                                         |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                                    |
| Technique de construction    | massif                                                                                       |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Chauffage</b>                                 | <b>Huile</b>               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | <b>27.07.2033</b>          |
| <b>Source<br/>d'alimentation</b>                 | <b>Combustible liquide</b> |

|                                                                |                                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Certification<br/>énergétique</b>                           | <b>Diagnostic<br/>énergétique</b> |
| Consommation<br>d'énergie                                      | <b>162.30 kWh/m²a</b>             |
| <b>Classement<br/>énergétique</b>                              | <b>F</b>                          |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | <b>1946</b>                       |



**CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen

## La propriété





CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen

## La propriété





CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen

## La propriété





CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen

## La propriété





CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Östringen überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus großzügigem Platzangebot, einem liebevoll angelegten Garten und attraktivem Ausbaupotenzial.

Das ursprünglich im Jahr 1946 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde ca. 1990 umfassend kernsaniert und seitdem laufend gepflegt und modernisiert. Zu den wichtigsten Investitionen zählen das im Jahr 2018 erneuerte Dach sowie die ebenfalls erneuerten Kunststofffenster. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2001. Ergänzt wird das Heizkonzept durch insgesamt drei Kaminöfen, die an kühlen Tagen für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgen. Für angenehme Temperaturen in den Sommermonaten steht im Obergeschoss zudem eine Klimaanlage zur Verfügung.

Mit rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss bietet das Haus viel Platz für Familien oder Paare mit großzügigem Raumbedarf. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet darüber hinaus eine attraktive Ausbaureserve und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Wohnfläche.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der den idealen Treffpunkt für das Familienleben bildet. Die offene Gestaltung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf harmonische Weise. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie den direkten Zugang zur Garage.

Das eigentliche Highlight der Immobilie befindet sich im Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein gemütliches Gästezimmer sowie ein außergewöhnliches Wohnzimmer, das mit einem Kaminofen für eine besonders wohnliche Atmosphäre sorgt. Dank der leichten Hanglage des Grundstücks bietet dieser Wohnbereich einen direkten Zugang zum Garten. Auf der gegenüberliegenden Seite gelangen Sie auf den überdachten Balkon – so genießen Sie gleich zwei attraktive Außenbereiche auf einer Ebene und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die gepflegte Gartenanlage mit überdachter Terrasse, kleinem Pool und großzügigen Grünflächen lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt auf dem Grundstück.



**CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Östringen im nördlichen Landkreis Karlsruhe. Die Stadt liegt eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft des Kraichgaus und bietet eine hohe Wohnqualität mit einer gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – von der Grundschule bis zum Gymnasium – befinden sich direkt im Ort und machen Östringen besonders attraktiv für Familien.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, weitläufige Feld- und Waldwege sowie ein vielseitiges Vereins- und Sportangebot sorgen für einen hohen Freizeitwert. Die idyllische Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein.

Verkehrstechnisch ist Östringen hervorragend angebunden. Über die Bundesstraßen B292 und B39 erreichen Sie die Städte Bruchsal, Sinsheim, Wiesloch, Karlsruhe und Heidelberg in kurzer Zeit. Auch die Autobahnen A5 und A6 sind schnell erreichbar und bieten eine gute Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsregionen.

Östringen verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen – ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah leben möchten.

**CODE DU BIEN: 26204021 - 76684 Östringen**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistersauszugs, 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: 26204021 - 76684 Östringen**

## Contact

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

**Milan Vasic**

---

**Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal**

**Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0**

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

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

---

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