

Ölbronn-Dürren

# Familientraum in Feldrandlage

????????? ??????????: 25048032



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 153,09 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 873 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürren

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürren

?? ??? ??????

???????? ??????????	25048032	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 153,09 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	6	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????? ?????????????	1969		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????? ?????????????	2023
		????????	???????
		????????????	????????????
		????????????????????	ca. 112 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, ??????

???????? ?????: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

???????????? ?????

????????? ?????????	????????? ?????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????	????	????? ????? ?????????	286.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	25.11.2035	????????? ????????????? ?????????	H
???? ?????	????	???? ???? ?????? ?? ?? ????????? ?????????????	1969

???????? ??????????: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürren

?? ?????????



??????? ?????????: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürren

?? ????????



???????? ??????????: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürren

?? ?????????



???????? ??????????: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürren

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP 07231 - 28 120 0 VP

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

???????? ??????????: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürren

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, massiv gebautes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969, das sich durch seine ruhige Südlage unmittelbar am Feldrand auszeichnet. Das großzügige Grundstück umfasst etwa 873 m<sup>2</sup> und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich, ob für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern.

Die Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Der durchdachte Grundriss bietet ausreichend Platz für verschiedene Bedürfnisse, sei es für eine Familie, Paare mit Raumbedarf oder als großzügiges Zuhause für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss befinden sich das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zur teilüberdachten Süd-Terrasse sowie ein Essbereich, der nahtlos an die moderne Einbauküche anschließt (nicht Bestandteil des Kaufangebots). Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das im Jahr 2014 modernisierte Badezimmer. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und bieten Ausblick in den Garten. Ein Kaminofen im Wohnzimmer ist möglich und genehmigt.

Das Obergeschoss umfasst zwei weitere Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer, die flexibel genutzt werden können. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro – die ruhige Lage und der gut geschnittene Grundriss schaffen beste Voraussetzungen für erholsames Wohnen und ungestörtes Arbeiten. Ein kleines Bad mit WC und Handwaschbecken ist ebenfalls vorhanden.

Die Immobilie wurde über die vergangenen Jahre regelmäßig renoviert. So wurden zuletzt die Böden und Fenster größtenteils erneuert, was den gepflegten Zustand des Hauses unterstreicht. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Öl-Zentralheizung, die in Verbindung mit der massiven Bauweise für ein angenehmes Raumklima sorgt. Eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor stehen für Ihre Fahrzeuge direkt am Haus zur Verfügung.

Aktuell ist das Objekt seit 2012 vermietet, sodass auch interessierte Kapitalanleger eine renditestarke Möglichkeit finden. Die attraktive Wohnlage am Feldrand und in unmittelbarer Nähe zu Pforzheim mit sehr guter Busanbindung garantiert dabei langfristig hohe Nachfrage, während die naturnahe Umgebung zugleich die Möglichkeit zur Erholung und Freizeit bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche

Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Zusammengefasst präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als gepflegte, großzügige und flexibel nutzbare Immobilie in ruhiger Südlage. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, erneuerten Ausstattungsdetails und gutem Grundriss bietet beste Grundlagen sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - bitte mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé.

???????? ??????????: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

????? ????????????????

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn  
??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim  
Tel.: +49 7231 - 28 120 0  
E-Mail: pforzheim@von-poll.com

????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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