

Ölbronn-Dürrn

Családi álom egy szabadtéri környezetben

VP azonosító: 25048032

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 153,09 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 873 m²

VP azonosító: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürren

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürren

Áttekintés

VP azonosító	25048032
Hasznos lakótér	ca. 153,09 m ²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1969
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	499.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 112 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürren

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	286.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürren

Az ingatlan



VP azonosító: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

Az ingatlan



VP azonosító: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

Az ingatlan



VP azonosító: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, masszív építésű, 1969-ből származó családi ház, melyet csendes, déli fekvésű, közvetlenül egy mezovel határos elhelyezkedése jellemez. A nagyméretű, körülbelül 873 m²-es telek bőséges helyet kínál az egyedi kerttervezéshez, legyen szó kertészkedőkről vagy gyermekes családokról. A körülbelül 153 m²-es lakótér két szinten terül el, és összesen hat szobát foglal magában, köztük négy hálószobát. A jól megtervezett alaprajz elegendő helyet kínál a különböző igények kielégítésére, legyen szó akár egy családról, párokról, akiknek extra helyre van szükségük, vagy egy tágas otthonról, amely egy fedél alatt ötvözi az életet és a munkát. A földszinten található egy tágas nappali, ahonnan ki lehet jutni a részben fedett, déli fekvésű teraszra, valamint egy étkező, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a modern, beépített konyhához (nem része az eladásnak). Ezen a szinten található még két hálószoba és a fürdőszoba, amelyet 2014-ben korszerűsítettek. A nagy ablakok kellemes természetes fényt biztosítanak, és kilátást nyújtanak a kertre. A nappaliban fatüzelésű kályha is beépíthető, és ezt engedélyezték is. Az emeleten további két hálószoba és egy összekötő szoba található, amelyek rugalmasan használhatók. Akár gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként használják, a csendes elhelyezkedés és a jól megtervezett alaprajz ideális feltételeket teremt a pihentető élethez és a zavartalan munkához. Egy kis fürdőszoba WC-vel és mosdóval is tartozik hozzá. Az ingatlant az évek során rendszeresen felújították. Legutóbb a padlót és az ablakokat nagyrészt cserélték, ami kiemeli a ház jó állapotát. A fűtést egy hatékony olajtüzelésű központi fűtés biztosítja, amely a masszív szerkezettel együtt biztosítja a kellemes beltéri klímát. A ház mellett garázs és egy további parkolóhely áll rendelkezésre a járművek számára. Az ingatlant 2012 óta bérlik, így magas hozamú befektetési lehetőség az érdeklődő befektetők számára. A vonzó elhelyezkedés egy méző szélén és Pforzheim közvetlen közelében, kiváló buszközponttal, hosszú távon nagy keresletet garantál, míg a természeti környezet lehetőségeket kínál a kikapcsolódásra és a szabadidő eltöltésére. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és tömegközlekedés könnyen elérhetőek. Összefoglalva, ez a családi ház egy jól karbantartott, tágas és rugalmasan használható ingatlanként jelenik meg egy csendes, déli fekvésű helyen. A nagyméretű telek, a korszerű funkciók és a jól megtervezett alaprajz ideális alapot kínál mind a saját tulajdonú ingatlannal rendelkezők, mind a befektetők számára. Gyozodjon meg saját szemével az ingatlanban rejlo számos lehetőségről egy megtekintés során. Várjuk megkeresését – kérjük, adja meg teljes elérhetőségét (név, cím, telefonszám és e-mail cím), és örömmel adunk további információkat. Az alaprajzok az ingatlanismertetőben találhatóak.

VP azonosító: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 286.80 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25048032 - 75248 Ölbronn-Dürrn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com