

Kraichtal

# Bájos családi ház Unteröwisheimben – Jól karbantartott otthon potenciállal

VP azonosító: 25204020



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 182 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

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

VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Áttekintés

|                 |            |
|-----------------|------------|
| VP azonosító    | 25204020   |
| Hasznos lakótér | ca. 100 m² |
| Szobák          | 4          |
| Hálósobák       | 2          |
| Fürdőszobák     | 1          |
| Építés éve      | 1900       |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 299.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 1998                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Beépített konyha                                                                      |

VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 250.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1986                       |

VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Az első benyomás

Ez a régebbi, de jól karbantartott, különálló ház Unteröwisheim csendes részén található, és körülbelül 100 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyjából 172 m<sup>2</sup>-es telken. Ideális párok vagy kis családok számára, akik kényelmes, növekedési potenciállal rendelkező otthont keresnek. A földszinten egy tágas nappali található, amely tökéletes a pihenésre és az együtt töltött idő élvezetére. Az elosztóból a lépcsőházzal a nyitott konyha-étkezőbe vezetünk – ideális családi élethez. Ezen a szinten található még egy fürdőszoba, egy külön kis hálószoba és az udvarra való kijárat. Az emeleten további két hálószoba és egy kis WC található. Innen a padlásra is fel lehet jutni, amely tárolásra is használható, vagy további fejlesztési lehetőségeket kínál. Különös vonzeró a kis melléképület az udvarban, amelyet jelenleg garázként használnak – ideális jármű számára, műhelynek vagy tárolásra. Az ingatlan jó állapotban van, és szilárd alapot biztosít az egyéni modernizációhoz és a tervezési preferenciákhoz. A házat 1986-ból származó olajtűzelésű központi fűtési rendszer fűti, amelyet rendszeresen szervizeltek és karbantartottak.

VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25204020 - 76703 Kraichtal

## További információ / adatok

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 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: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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