

Kraichtal

# Affascinante casa indipendente a Unteröwisheim – Casa ben tenuta con potenziale

---

**Codice oggetto: 25204020**



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

---

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 182 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Una prima impressione
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

**Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25204020</b>	Prezzo d'acquisto	<b>299.000 EUR</b>
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	<b>4</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>1998</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Bagni	<b>1</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>1900</b>	Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	250.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.08.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

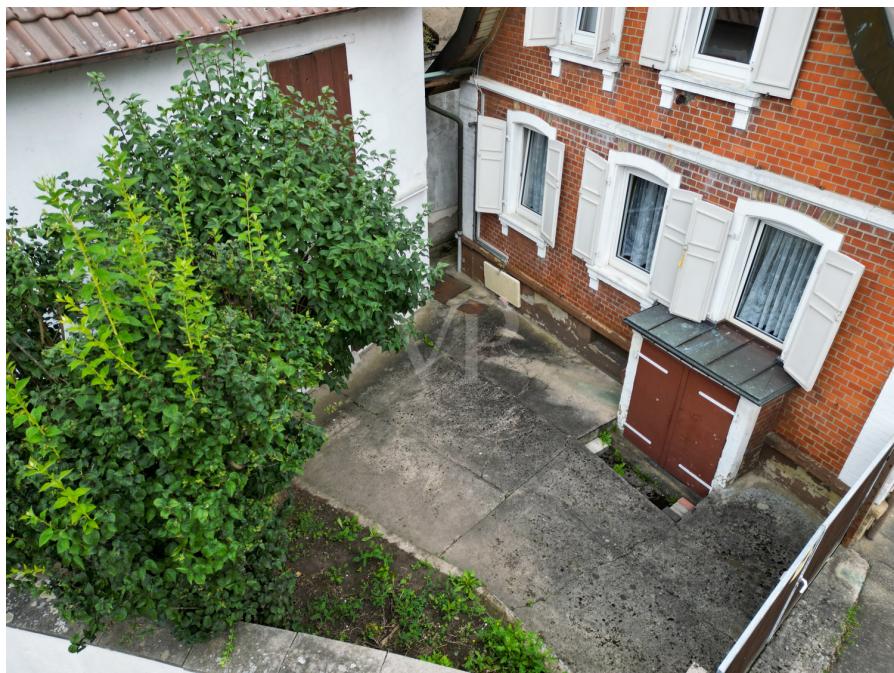
Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



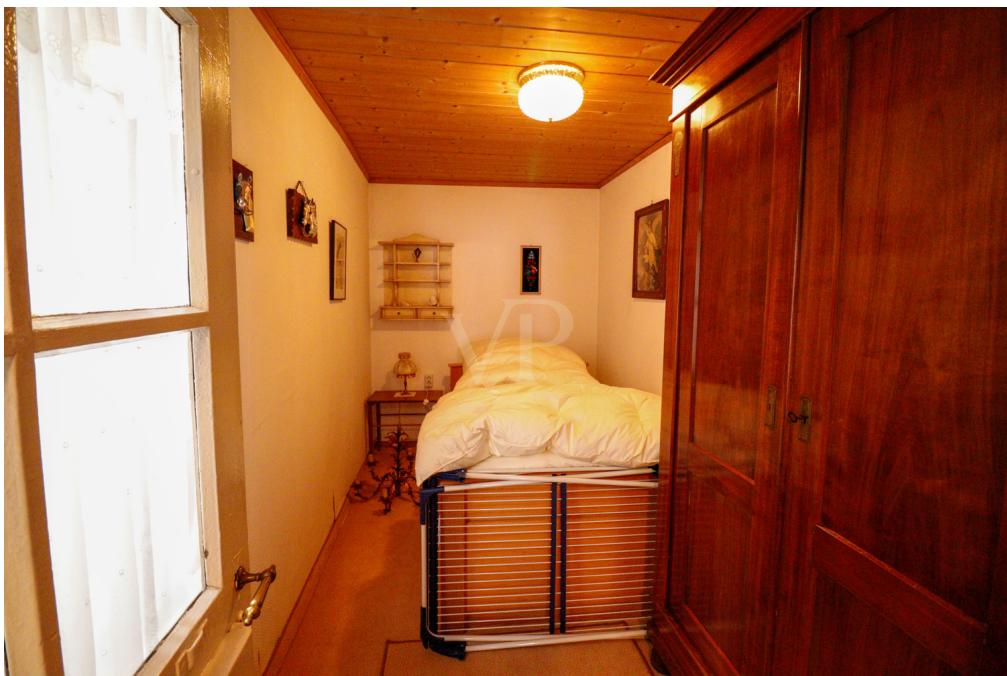
Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



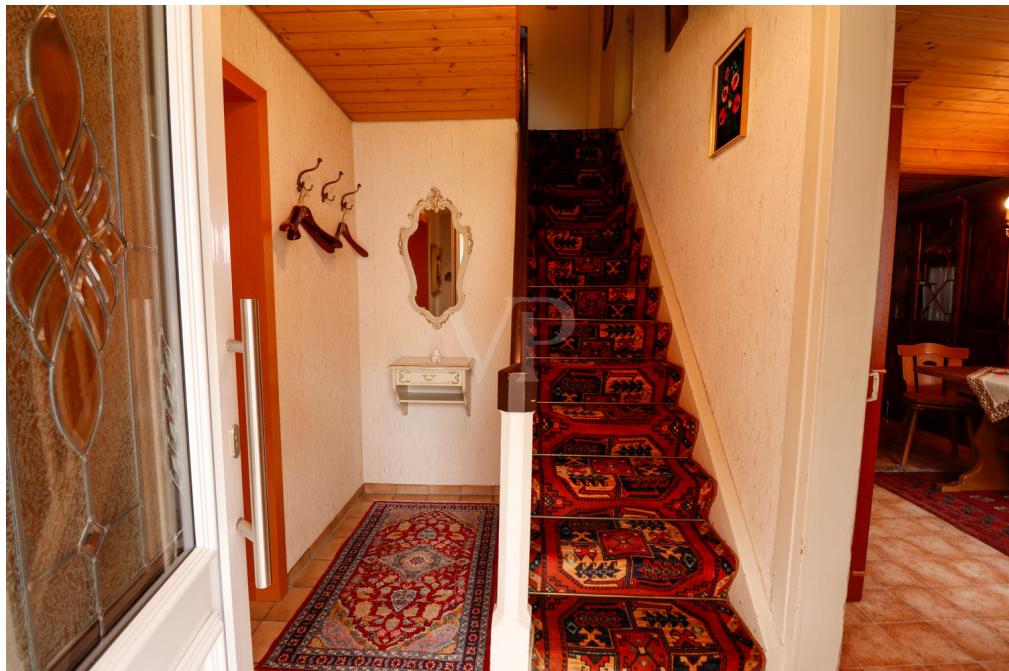
Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



**Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, antica ma ben tenuta, si trova in una posizione tranquilla a Unteröwisheim e offre circa 100 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 172 m<sup>2</sup>. È ideale per coppie o piccole famiglie che cercano una casa confortevole con potenziale di crescita. Il piano terra offre un ampio soggiorno, perfetto per rilassarsi e trascorrere del tempo insieme. L'ingresso con la sua scala conduce alla cucina a pianta aperta e alla zona pranzo, ideali per la vita familiare. Questo piano comprende anche un bagno, una piccola camera da letto separata e l'accesso al cortile. Il piano superiore comprende altre due camere da letto e un piccolo WC. Da qui si accede anche alla soffitta, che può essere utilizzata come ripostiglio o offre un potenziale di ulteriore sviluppo. Un punto di forza particolare è la piccola dependance nel cortile, attualmente utilizzata come garage, ideale per il vostro veicolo, come officina o come deposito. La proprietà è in buone condizioni e offre una solida base per ammodernamenti personalizzati e preferenze di design. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio del 1986, regolarmente revisionato e mantenuto.

**Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25204020 - 76703 Kraichtal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal  
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0  
E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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