

**Kraichtal**

# Einfamilienhaus in Unteröwisheim – Gepflegtes Zuhause mit Potenzial

**Codice oggetto: 26204014**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 182 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26204014 - 76703 Kraichtal**

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

Codice oggetto: 26204014 - 76703 Kraichtal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26204014	Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Superficie netta	ca. 102 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	1998
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1900	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26204014 - 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: 26204014 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



Codice oggetto: 26204014 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



Codice oggetto: 26204014 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



Codice oggetto: 26204014 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



Codice oggetto: 26204014 - 76703 Kraichtal

## La proprietà



**Codice oggetto: 26204014 - 76703 Kraichtal**

## Una prima impressione

Dieses ältere, aber gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Unteröwisheim und bietet ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 172 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein behagliches Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das viel Platz für gemütliche Stunden bietet. Über den Eingangsbereich mit Treppenhaus gelangen Sie in den offenen Küchen- und Essbereich – hier lässt sich das Familienleben wunderbar vereinen. Zudem finden sich auf dieser Ebene ein Badezimmer, ein separates kleines Schlafzimmer sowie der Zugang zum Hof.

Das Obergeschoss verfügt über zwei weitere Schlafzimmer und ein kleines WC. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Dachboden, der als Stauraum dient oder ggf. weiteres Ausbaupotenzial bietet.

Ein besonderes Highlight ist das kleine Nebengebäude im Hof, das derzeit als Garage genutzt wird – ideal für Ihr Fahrzeug, als Werkstatt oder Lagerfläche.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungen und Gestaltungswünsche.

Beheizt wird das Haus mit einer Öl-Zentral-Heizung aus 1986, welche ständig gewartet und gepflegt wurde.

**Codice oggetto: 26204014 - 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: 26204014 - 76703 Kraichtal**

## Ulteriori informazioni

**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 vorbehaltenlich 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: 26204014 - 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)