

Odenheim

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Odenheim

Codice oggetto: 26204022



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 689 m²

Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

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

Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26204022
Superficie netta	ca. 209 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1985

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	113.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.01.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

La proprietà



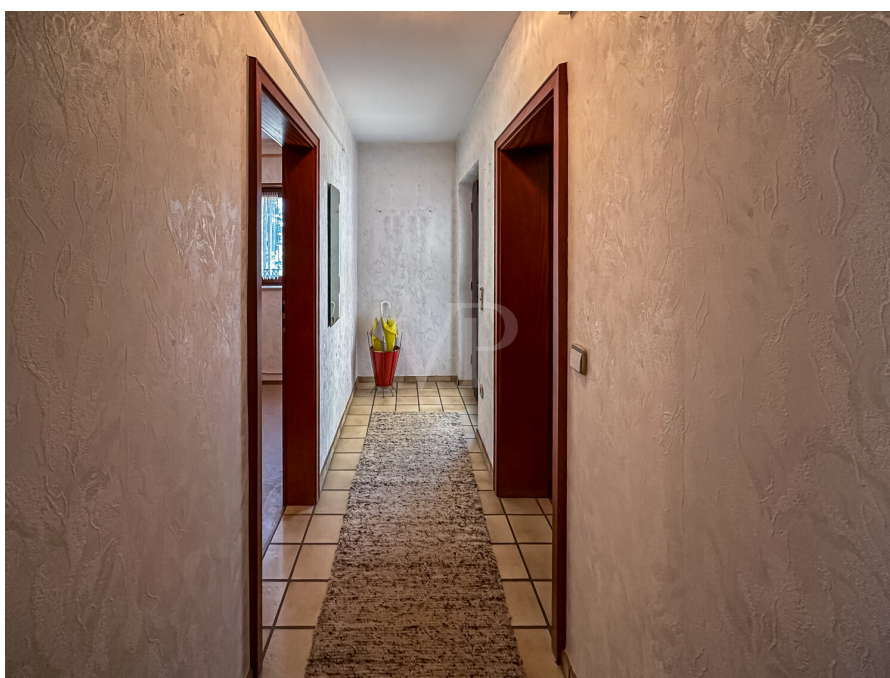
Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hochwertig in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung wurde 1985 erbaut und bietet auf insgesamt ca. 209 m² Wohnfläche sowie einem 689 m² großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haupthaus verfügt über ca. 155 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Eingangsbereich, ein Gäste-WC sowie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ein Kachelofen im Wohnzimmer sorgt besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre. Die große Küche mit gemütlicher Essnische bietet viel Platz für die ganze Familie. Vom Eingangsbereich im Erdgeschoss aus besteht zudem ein direkter Zugang zur Doppelgarage, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer mit jeweils eigenem Balkon. Ein Schlafzimmer verfügt zusätzlich über ein eigenes Bad en suite. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Die ca. 54 m² große Einliegerwohnung im Untergeschoss verfügt über einen separaten Eingang und einen eigenen Stellplatz direkt vor der Wohnung. Sie besteht aus einem Schlafzimmer, einem offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie einem Badezimmer und eignet sich ideal zur Vermietung, als Wohnbereich für Familienangehörige oder als Homeoffice.

Ein Haus mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für alle, die ein gepflegtes Eigenheim mit zusätzlichem Potenzial suchen.

Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage in 76684 Odenheim. Die Umgebung zeichnet sich durch ein angenehmes Wohnumfeld aus und bietet eine schöne Aussicht, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Odenheim ist ein Ortsteil der Stadt Östringen und bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und einer gewachsenen Umgebung. Die Lage eignet sich besonders für alle, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld abseits der Hektik legen. Mit dem Bahnhof Odenheim verfügt der Ort über einen Anschluss an die Stadtbahn Karlsruhe (AVG), wodurch eine gute Anbindung an das regionale Nahverkehrsnetz gegeben ist.

Dank seiner Lage im nordwestlichen Baden-Württemberg befindet sich Odenheim im Einzugsbereich der Städte Karlsruhe und Heilbronn sowie der Metropolregion Rhein-Neckar. Dadurch verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Wirtschafts- und Ballungsräume der Region.

Die Immobilie liegt in einer angenehmen Wohnlage mit guter Erreichbarkeit der örtlichen Einrichtungen und einer naturnahen Umgebung. Hier lässt sich komfortables Wohnen mit einem hohen Maß an Ruhe und Lebensqualität verbinden.

Codice oggetto: 26204022 - 76684 Odenheim

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 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: 26204022 - 76684 Odenheim

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com