

Immo-ID: 109410  
Anbieter-Objekt-ID: 104250



Preis/Kauf:  
398.000,00 €  
Wohnfläche:  
180 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer:  
9  
Grundstücksfläche:  
373 m<sup>2</sup>  
Courtage/Kautions:  
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Frau Petra Augenstein  
Hauptstraße 42  
75223 Niefern-Öschelbronn  
Telefon: 0721 98749-39  
Telefax: 0721 98749 19  
anfragen@vbpur-immobilien.de

## Viel Platz! Zweifamilienhaus in Niefern

Ort:  
75223 Niefern-Öschelbronn

Beschreibung:  
Das großzügige Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurde ca. 1962 in zweigeschossiger Massivbauweise erstellt.

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Wohnküche, Balkon und Terrasse verfügt über ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Obergeschoss steht die identische Wohnung mit 2 Balkonen zur Verfügung.  
Weitere Raumreserven befinden sich im ausgebauten Dachgeschoss.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 180 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse und Balkonen und bietet viel Platz für die ganze Familie.  
Die funktionalen Grundrisse sowie eine solide Bausubstanz machen dieses Angebot besonders interessant.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen eine Nutzfläche von rd. 70 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, der Heiz- und Technikraum sowie ein Wasch- und Trockenraum.

Zum Anwesen gehört eine Doppelgarage und ein kleiner Garten.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 373 m<sup>2</sup>.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109410

Anbieter-Objekt-ID: 104250



**Lage:**

Bevorzugte Wohnlage in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße. Eine gute Adresse - Hier fühlen Sie sich wohl.

**Ausstattung:**

Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen baujahrtypischen Merkmalen.

- solide Massivbauweise
- Satteldach, baujahrstypische Dämmung, Ziegeldeckung, voll ausgebaut
- Isolierverglaste Kunststofffenster in weiß mit Rollläden
- Massivtreppe mit Teppichbelag
- Gas-Zentralheizung, Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler bzw. Gas-Durchlauferhitzer
- Tageslichtbäder mit Waschtisch, Wanne und WC; sep. WC im Dachgeschoss, baujahrstypischer Zustand
- Eingangstüre aus Kunststoff mit Glasausschnitt
- Bodenbeläge in Fliesen, Laminat, Teppich, PVC
- Tapeten, teilweise



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109410

Anbieter-Objekt-ID: 104250



Ausstattung (Forts.):  
Holzdecken

- Einbauküche im Obergeschoss

Die obige Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf dominierende Merkmale.

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 223.90

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Gas

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: H

Energiepass Wärmewert: 199.00

Energiepass Stromwert: 159.00

Baujahr: 1975

Heizungsart: Wärmepumpe

Befeuerungsart: Öl

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 106.80

Energiepass Stromwert: 79.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109410

Anbieter-Objekt-ID: 104250



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich



Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109410  
 Anbieter-Objekt-ID: 104250



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
 Über 300 Banken im Vergleich



Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
 Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
 Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
 creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
 Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de