

Immo-ID: 109832  
Anbieter-Objekt-ID: 105052



## Viel Platz für die ganze Familie!

Ort:  
75223 Niefern-Öschelbronn

Beschreibung:  
Das um ca. 1922 erbaute Wohnhaus wurde in solider Massivbauweise erstellt und in den Jahren um 1967 und 1980 jeweils umgebaut und erweitert.  
Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über ein Satteldach sowie 3 Garagen.

Preis/Kauf:  
495.000,00 €

Wohnfläche:  
180 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
5,5

Grundstücksfläche:  
398 m<sup>2</sup>

Courtage/Kaution:  
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

Die Wohnfläche beträgt ca. 180 m<sup>2</sup>. Im Erd- und Untergeschoss kann weiterhin über zahlreiche Nutzräume verfügt werden.

Die Immobilie überzeugt neben der geräumigen und großzügigen Aufteilung vor allem durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, den großen Wohn-/Essbereich mit Süd-Balkon sowie die drei Garagen.

Im Erdgeschoss befinden sich eine große Diele (ehem. Küche), zwei Zimmer, ein Duschbad, ein sep. Gäste-WC sowie eine Veranda und eine Terrasse mit Gartenzugang. Das Ober- bzw. Dachgeschoss verfügt über eine großzügige Eingangsdiele mit Veranda und Balkon, ein Schlafzimmer, das Familienbad, eine Küche mit Einbauküche sowie einen großen, offenen Wohn-/und Essbereich mit sonnigem Balkon.

Weitere Raumreserven sind im unausgebauten Dachgeschoss



**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: 109832

Anbieter-Objekt-ID: 105052



Beschreibung (Forts.):  
vorhanden.

Das Untergeschoss bietet neben dem Heiz- und Waschraum mehrere Abstellräume.

Im Erdgeschoss sind weiterhin ein Hauswirtschaftsraum und eine Werkstatt vorhanden.

Die drei Garagen runden das Angebot ab.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 398 m<sup>2</sup>.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Öschelbronn.

Ausstattung:

Die Ausstattung entspricht dem gehobenen Standard des Umbaujahres und bietet Ihnen:

- Massivbauweise
- Satteldach, Deckung mit Betondachsteinen, Dämmung
- Isolierverglaste Kunststofffenster (braun), Rollläden
- Holztreppe
- Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung (von 1997),



**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: 109832

Anbieter-Objekt-ID: 105052



Ausstattung (Forts.):  
im Wohnzimmer als Fußbodenheizung

-Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Wanne, Dusche, Bidet und WC; sep. Gäste-WC im Dachgeschoss, Duschbad und sep. WC im Erdgeschoss

-Naturstein, Fliesen, Teppich

-Tapeten, Rauhputz

-Einbauküche

-Einfriedung, Ziergarten mit Rasen und Buschbepflanzung



Die obige Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf dominierende Merkmale.

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 274.30

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Gas

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Baujahr: 1965

Heizungsart: Fernwärme

Befeuerungsart:



**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: 109832

Anbieter-Objekt-ID: 105052



**Energiedaten:**

Fernwärme

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123000000.00

Energiepass Stromwert: 134000000.00

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: 109832

Anbieter-Objekt-ID: 105052



**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: 109832

Anbieter-Objekt-ID: 105052



**creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



**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