

Immo-ID: 109869  
Anbieter-Objekt-ID: 104881



Preis/Kauf:  
495.000,00 €

Wohnfläche:  
155 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
7,5

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

Courtage/Kaution:  
Courtage 4,76 % 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  
www.vbpur-immobilien.de

## Wohnhaus in Bestlage!

Ort:  
75223 Niefern-Öschelbronn

Beschreibung:  
Das frei stehende Wohnhaus wurde ca. 1956 in Massivbauweise erstellt und befindet sich seit jeher in Familienbesitz. Es wurde mehrfach an- und umgebaut sowie teilweise aufgestockt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 155 m<sup>2</sup>.

Neben der funktionalen Raumaufteilung mit 7 Zimmern überzeugt die Immobilie durch die außergewöhnliche Architektur sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss bietet Ihnen einen großen Wohnbereich mit angrenzendem Kaminzimmer, eine Küche, ein Esszimmer, das Elternschlafzimmer mit Ankleide, ein Bad und ein sep. WC.

Weitere 3 Zimmer sowie ein Duschbad und ein Abstellraum befinden sich im Dachgeschoss. Abstellmöglichkeit ist im Speicher vorhanden.

Im Untergeschoss befinden sich die Nutzräume: Heiz-/Waschraum, Keller, Hobbyraum. Unter dem Kaminzimmer befindet sich im Untergeschoss ein verglaster Sitzplatz.

Die zur Immobilie gehörende Garage ist unterkellert. Hier sind die Öltanks untergebracht. Außerdem gibt es noch genügend Strauraum für Gartengeräte usw.



**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: 109869

Anbieter-Objekt-ID: 104881



**Beschreibung (Forts.):**

Eine weitere Garage rundet das Angebot ab.

Das schöne Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 732 m<sup>2</sup>.

**Lage:**

Grüne Halbhöhenwohnlage mit schöner Aussicht. Genießen Sie die Vorzüge dieser Lage im gewachsenen Wohngebiet. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Einrichtungen des öffentlichen Lebens, den Kindergarten und die Grundschule sowie die nächste Bushaltestelle.

**Ausstattung:**

Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen baujahrtypischen Merkmalen.

-Massivbauweise, Aufstockung Dachgeschoss in Holzständerbauweise

-Sattel-/Walmdach, einfache Dämmung, Ziegeldeckung

-Doppelt- und isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster, teilw. Rollläden

-Massivtreppe ins UG, Holztreppe zum DG

-Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

-Tageslichtbad mit Waschtisch und Wanne sowie sep. WC im Erdgeschoss;



**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: 109869

Anbieter-Objekt-ID: 104881



Ausstattung (Forts.):  
Duschbad im Dachgeschoss

-Bodenbeläge in Naturstein, Fliesen, Parkett, Teppich

-Einfriedung, Zufahrt/Hof mit Betonwerksteinpflaster,  
Ziergarten mit Rasen und  
Buschbepflanzung

Die obige Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf  
dominierende Merkmale.

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 273.10

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Öl

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: Fernwärme

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123000000.00

Energiepass Stromwert: 134000000.00

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp:



**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: 109869

Anbieter-Objekt-ID: 104881



Energiedaten:

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: 109869

Anbieter-Objekt-ID: 104881



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: 109869

Anbieter-Objekt-ID: 104881



 **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

Immo-ID: 109869

Anbieter-Objekt-ID: 104881



**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