

Immo-ID: 109984
Anbieter-Objekt-ID: 105204



Preis/Kauf:
2.490.000,00 €

Wohnfläche:
466 m²

Anzahl Zimmer:
12

Grundstücksfläche:
813 m²

Courtage/Kautiön:
Courtage 3,57 inkl. MwSt.

Anbieter:
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.
KG
Herr Rudolf Hinkel
Kaiserstraße 74
76437 Rastatt
Telefon: 0721 98749-22
Telefax: 0721 9874919

 **creditweb**
anfragen@vbpur-immobilien.de
www.vbpur-immobilien.de
So muss Baufinanzierung sein.

Außergewöhnliche Luxusvilla mit separatem Gewerbeanteil

Ort:
76470 Ötigheim

Beschreibung:
Willkommen in einer außergewöhnlichen italienischen Villa,
die Luxus, Stil und Funktionalität auf unvergleichliche Weise
vereint.

Dieses exklusive Anwesen besticht durch seine elegante
Architektur, feinste adergerechte Marmorböden,
Designerbäder, eingebettet in einen großzügigen,
uneinsehbaren Garten, bestückt mit all jährlich blühenden
exklusiven Bewuchs und der absolute Privatsphäre und Ruhe
verspricht.

Die luxuriöse Ausstattung, gepaart mit zahlreichen
extravaganen Extras, erfüllt höchste Ansprüche an
maximalen Wohnkomfort und Design.

Besonders hervorzuheben ist der separate Gewerbeanteil, der
Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet, privat und
wirtschaftlich – ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem
Dach.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieser Villa
verzaubern und entdecken Sie eine Oase der Exklusivität.

Fühlen Sie sich angesprochen?

Ich freue mich auf Ihre



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

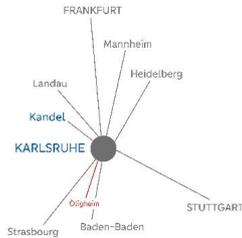
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 109984

Anbieter-Objekt-ID: 105204



Beschreibung (Forts.):
 Rückmeldung

Herzlichst

Ihr

Rudolf Hinkel

Dann kontaktieren Sie uns noch heute und erhalten ein ausführliches Exposé.

Lage:

Ötigheim, die charmante Gemeinde in der idyllischen Rheinebene, vereint ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Mit knapp 5.000 Einwohnern bietet der Ort eine einladende Atmosphäre und ein ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl. Besonders bekannt ist Ötigheim für seine Freilichtbühne, die größte ihrer Art in Deutschland, welche kulturelle Highlights und ein reiches Freizeitangebot in die Region bringt.

Die Lage ist ideal: Nur wenige Minuten von der Kreisstadt Rastatt und etwa 20 Kilometer von Karlsruhe entfernt, genießen Sie hier eine perfekte Mischung aus Naturnähe und städtischer Infrastruktur. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die malerische Landschaft, während Geschäfte, Schulen, Kindergärten und Ärzte im Ort oder in direkter Umgebung vorhanden sind. Dank der guten Verkehrsanbindung an die A5 sowie des nahegelegenen Bahnhofs sind auch größere Städte wie Baden-Baden oder Stuttgart schnell



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: 109984

Anbieter-Objekt-ID: 105204



Lage (Forts.):
erreichbar.

Ötigheim bietet somit den perfekten Rückzugsort für Menschen, die naturnah und ruhig leben, dabei aber auf städtische Annehmlichkeiten nicht verzichten möchten.

Ausstattung:

Diese außergewöhnliche Villa verbindet luxuriöse Ausstattung mit modernster Technik und handwerklicher Perfektion. Von den hochwertigen Materialien bis hin zu innovativen Sicherheits- und Komfortlösungen erfüllt das Anwesen höchste Ansprüche an exklusives Wohnen.

- Kameraüberwachung mit Bewegungssensoren an allen Fenstern mit Panzerverglasung und Sicherheitstüren
- Kodiermodule an den Türen
- Integrierte Deckenstrahler für eine stimmungsvolle Beleuchtung
- Zentrale Heizungssteuerung in der Küche
- Offener Kamin und Kachelofen in der Küche
- Luxuriöse Zeyko-Küche mit separater Abluft über dem Esstisch und neuen E-Geräten
- Große Marmorverlegeplatten (140 cm x 100 cm) aus Estremoz-Marmor, von italienischen Spezialisten verarbeitet und adergerecht
- Bang & Olufsen Soundanlage im gesamten Haus mit zentraler Steuerung
- Designerbad von Versace und WC von Pierre Cardin
- Neues Klafs Sanarium (Sauna + Dampfbad) mit integr.



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: 109984
Anbieter-Objekt-ID: 105204

Ausstattung (Forts.):

Infrarotsitz Hemlockholz

- Großzügige Terrasse mit 1,20 x 1,20 m Fliesen (2022 erneuert), ausgestattet mit Markise
- Motorisierte Rolläden, Zeitfenstersteuerung
- Handgeschmiedete Geländer aus Messing
- Angenehme Raumhöhe von 2,80 m in allen Wohnbereiche
- Designerbad von Versace mit hochwertigen Armaturen und exklusiven Details
- Große Doppelgarage mit Rolltor und integriertem Holzabwurf
- Separate Küche hinter der Garage mit angeschlossener kleiner Wohnung für Personal
- Staubsauger-Zentralanlage mit Anschlüssen in allen Etagen
- Entkalkungsanlage und Druckluftanlage in Garage mit 20 m Schlauch
- Elektrische Hebenlage
- Elektro-Busanschlussfähigkeit für zukünftige Erweiterungen
- Tiefbrunnen mit Starkstrom-Tauchpumpe (3 Bar)
- Eigener Mähroboter und Gardena-Gartenanlage
- Beheizte Dachrinnen zwischen Garage und Haus für frostfreie Winter
- Uneinsehbares Grundstück mit alljährlichem Bewuchs und Bachzugang
- Direkter Bachzugang
- Separate Gewerbeeinheit mit eigenem Eingang

Dies sind nur einige Ausstattungshighlights dieser außergewöhnlichen Immobilie



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: 109984

Anbieter-Objekt-ID: 105204

Sonstiges:

Fühlen Sie sich angesprochen?

Nutzen Sie Ihre Chance und sichern Sie sich diese seltene Immobilienperle!

Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung

Herzlichst

Ihr
Rudolf Hinkel

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 135.10

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Öl

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: H

Energiepass Wärmewert: 171

Energiepass Stromwert: 15

Baujahr: 2016

Heizungsart: Fernwärme

Befeuerungsart: Fernwärme

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 171.00

Energiepass Stromwert: 15.00

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: 109984
Anbieter-Objekt-ID: 105204

Energiedaten (Forts.):
2
Zustand des Objekts: gepflegt

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