Östringen

Einfamilienhaus mit Pool und Ausbaureserve in Östringen

Objektnummer: 26204067



KAUFPREIS: 428.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 283 m²

Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26204067
Wohnfläche	ca. 151 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1946
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	428.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.07.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	162.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1946

Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Östringen überzeugt durch die gelungene Kombination aus großzügigem Platzangebot, einem liebevoll angelegten Garten und attraktivem Ausbaupotenzial.

Das ursprünglich 1946 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde ca. 1990 umfassend kernsaniert und seitdem kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Zu den wichtigsten Investitionen zählen das 2018 erneuerte Dach sowie die ebenfalls erneuerten Kunststofffenster. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2001. Ergänzend sorgen insgesamt drei Kaminöfen an kühleren Tagen für eine behagliche Wohnatmosphäre. Für angenehme Temperaturen in den Sommermonaten steht im Obergeschoss zudem eine Klimaanlage zur Verfügung.

Mit rund 150 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, bietet das Haus ausreichend Platz für Familien oder Paare mit großzügigem Raumbedarf. Das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet darüber hinaus attraktive Ausbaureserven und vielfältige Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der den idealen Mittelpunkt des Familienlebens bildet. Die offene Gestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf harmonische Weise und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie den direkten Zugang zur Garage.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein gemütliches Gästezimmer sowie ein außergewöhnliches Wohnzimmer, dessen Kaminofen für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt. Durch die leichte Hanglage des Grundstücks gelangen Sie von diesem Wohnbereich direkt in den Garten. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der Zugang zum überdachten Balkon. So genießen Sie gleich zwei attraktive Außenbereiche auf einer Ebene und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die gepflegte Gartenanlage mit überdachter Terrasse, kleinem Pool und großzügigen Grünflächen lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Stellplätze vor dem Haus.

Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Östringen im nördlichen Landkreis Karlsruhe. Die Stadt liegt eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft des Kraichgaus und bietet eine hohe Wohnqualität mit einer gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – von der Grundschule bis zum Gymnasium – befinden sich direkt im Ort und machen Östringen besonders attraktiv für Familien.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, weitläufige Feld- und Waldwege sowie ein vielseitiges Vereins- und Sportangebot sorgen für einen hohen Freizeitwert. Die idyllische Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein.

Verkehrstechnisch ist Östringen hervorragend angebunden. Über die Bundesstraßen B292 und B39 erreichen Sie die Städte Bruchsal, Sinsheim, Wiesloch, Karlsruhe und Heidelberg in kurzer Zeit. Auch die Autobahnen A5 und A6 sind schnell erreichbar und bieten eine gute Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsregionen.

Östringen verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen – ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah leben möchten.

Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26204067 - 76684 Östringen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com