

Osterburken

## Einfamilienhaus in zentraler Lage mit Expansionsoption!

Número de propiedad: 25177019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 700 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25177019                                       |
| Superficie habitable | ca. 81 m²                                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1962                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 245.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón      |

Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 17.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 280.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2001                   |

Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

## La propiedad



Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

## La propiedad



Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

## La propiedad



Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

## La propiedad



Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

## Una primera impresión

Einfamilienhaus mit Potenzial in guter Lage – Ideal für Individualisten und Visionäre

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahre 1962 in Massivbauweise bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre Wohnträume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Auf einem großzügigen Grundstück gelegen und von massiven Zaunelementen umrahmt, überzeugt die Immobilie durch ihre solide Bausubstanz, eine attraktive Lage und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Der Dachboden ist ausbaufähig, das Treppenhaus ist hierfür dementsprechend vorbereitet.

Im Erdgeschoss stehen derzeit mehrere Räume zur Verfügung, die bereits wohnraumähnlich genutzt wurden und sich ideal als Büro, Hobbyräume oder als Erweiterung der Wohnfläche eignen – etwa für ein Mehrgenerationenkonzept oder das Arbeiten von Zuhause.

Das Obergeschoss beherbergt klassische Wohnbereiche mit guter Raumaufteilung, die nach einer Sanierung modernen Wohnkomfort bieten können. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Tageslichtambiente.

Der große Garten an der Hinterseite des Hauses bietet ausreichend Platz zum Entspannen, ergänzt wird dieser Bereich optimal durch das geräumige Gartenhaus.

Das Angebot wird durch eine Einzelgarage und diverse Stellplatzmöglichkeiten im Innenhof abgerundet.

Dieses Haus ist perfekt für handwerklich Begabte, Investoren oder Bauherren, die den Charme einer Bestandsimmobilie mit der Freiheit individueller Sanierung verbinden möchten. Lassen Sie sich vom Potenzial dieser Immobilie inspirieren – hier können Sie Wohnen nach Ihren eigenen Vorstellungen realisieren!

Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

## Detalles de los servicios

- \* Garage
- \* Stellplatzmöglichkeiten im Innenhof
- \* Balkon
- \* Gartenhaus

Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

## Todo sobre la ubicación

Osterburken ist eine Kleinstadt im Neckar-Odenwald-Kreis, der zum Regierungsbezirk Karlsruhe gehört. Sie liegt im nordöstlichen Teil Baden-Württembergs, nahe der Grenze zum Bundesland Bayern.

Osterburken befindet sich am Übergang zwischen dem Bauland (Teil des Hohenloher-Haller-Raumes) und dem südlichen Odenwald. Die Stadt liegt in einer hügeligen Landschaft, die durch Wälder und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist. Alle weiterführenden Schulen sind vor Ort fest etabliert.

Die Verkehrsanbindung ist über folgende Wege möglich:

**Bahn:** Osterburken ist ein bedeutender Knotenpunkt an der Bahnstrecke Würzburg–Stuttgart (Frankenbahn) sowie der Strecke nach Lauda-Königshofen. Der Bahnhof verbindet Nord- und Süddeutschland. Eine Hauptverbindung der Bahn nach Heidelberg/Mannheim/Kaiserslautern (S1) - mit ICE-Anschluss besteht ebenso.

**Straße:** Die Stadt liegt an der B 292 (Bruchsal–Lauda-Königshofen) und in ca. 2KM Entfernung zur A 81 (Würzburg–Stuttgart), was gute Autoanbindungen ermöglicht.

Die nächstgrößeren Städte im Umkreis befinden sich:

Heidelberg: ca. 60 km westlich

Würzburg: ca. 70 km nordöstlich

Heilbronn: ca. 45 km südwestlich

Stuttgart: ca. 100 km südwestlich

Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 280.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25177019 - 74706 Osterburken

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)