

Östringen / Tiefenbach

# Vollvermietet! Mehrfamilienhaus in Östringen-Tiefenbach

Objektnummer: 23204026



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

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 190 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23204026	Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	7		
Badezimmer	3		
Baujahr	1903	Modernisierung / Sanierung	2000
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	306.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.02.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Die Immobilie

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind it are a tablet and a desktop monitor, both showing the company's website interface. The background is a dark blue gradient with the Von Poll Immobilien logo at the top left.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

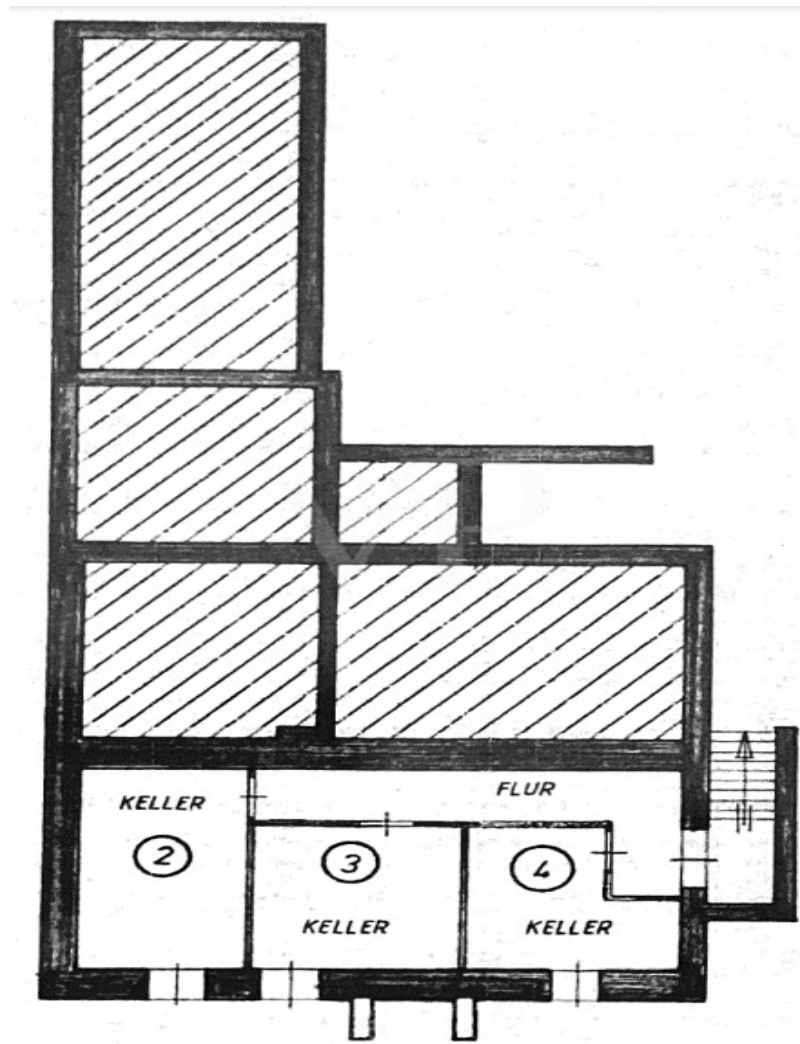
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

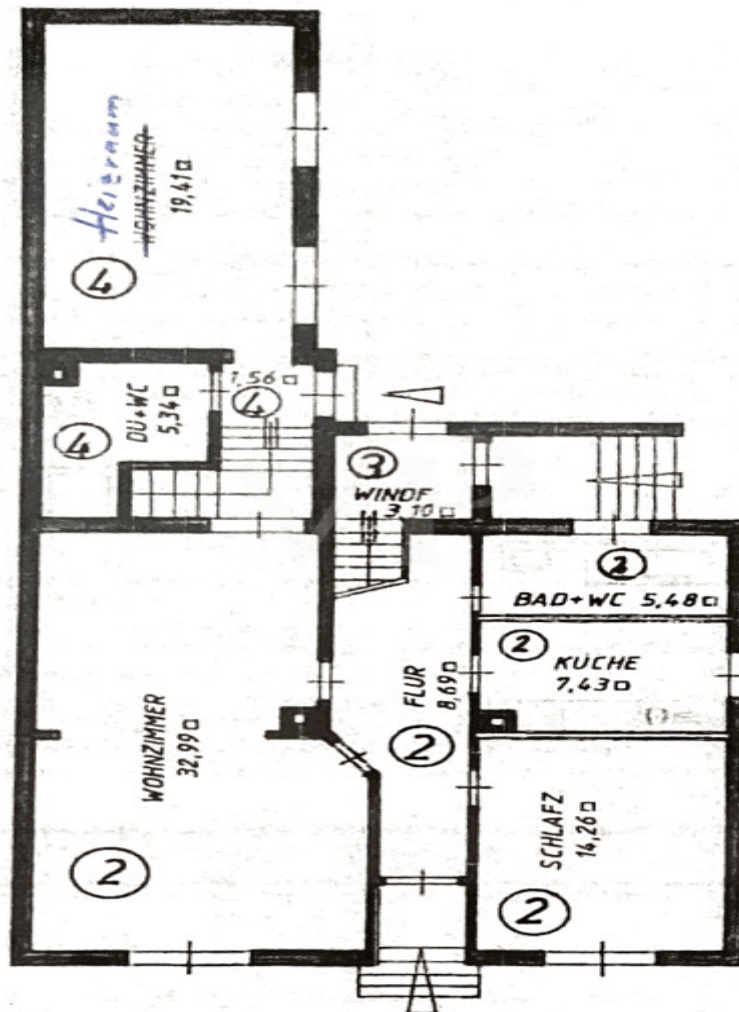
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

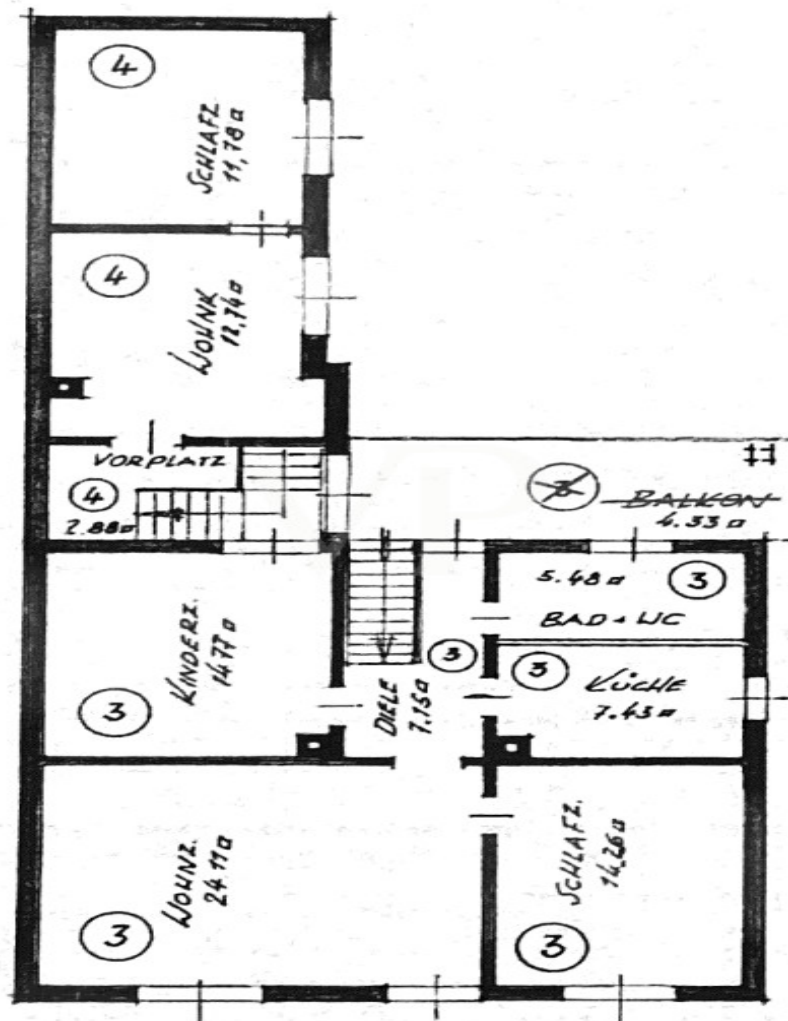


Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Ein erster Eindruck

In zentraler Lage von Östringen-Tiefenbach bietet dieses Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten viele Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude wurde im Jahre 1903 auf einem ca. 190 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut, später aufgestockt und erweitert. Derzeit ist das Objekt voll vermietet und erwirtschaftet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> eine Jahresnettokaltmiete von ca. 10.620 €. Die Immobilie teilt sich in folgende 3 Wohneinheiten auf: 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> im Obergeschoss 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 30 m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss Es ist denkbar, die Immobilie zukünftig nur teilweise zu vermieten und einen Teil selbst zu bewohnen. Eine weitere Möglichkeit wäre es, das Objekt zu einem Einfamilienhaus rückzubauen, um so die Gesamtfläche zu nutzen. Zudem besteht die Möglichkeit, die Wohnung im Obergeschoss durch den Ausbau des Dachgeschosses zu erweitern, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ein geräumiger Gewölbekeller rundet dieses tolle Angebot ab. Sofern diese Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns von Ihnen zu hören!

Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Ausstattung und Details

- 3 Wohneinheiten
- voll vermietet
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Gewölbekeller
- ruhige, zentrale Lage

Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler und ruhiger Lage von Östringen-Tiefenbach, einem malerischen Dorf im Bundesland Baden-Württemberg, Deutschland. Es liegt in der Region Kraichgau, etwa 35 Kilometer nordöstlich von Karlsruhe. Die Gemeinde erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft und bietet eine idyllische Kulisse mit einer Mischung aus grünen Wiesen, dichten Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen. Eine der herausragenden Merkmale von Tiefenbach ist die landschaftliche Schönheit der Umgebung. Es gibt zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die umliegende Natur führen. Von den Hügeln aus hat man oft einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft und die umliegenden Dörfer. Das Dorf selbst bietet eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Es gibt auch ein reges Gemeinschaftsleben mit verschiedenen Vereinen und Veranstaltungen, die das ganze Jahr über stattfinden. Tiefenbach ist stolz auf seine Traditionen und Feste, bei denen die Dorfbewohner zusammenkommen, um zu feiern und die lokale Kultur zu pflegen.

Objektnummer: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 306.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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 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: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

---

Kaiserstraße 35 a Bruchsal  
E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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