

Oberkirch – Ödsbach

# Erstbezug // 3-Zimmer DG-Wohnung mit Aufzug

*Número de propiedad: 23191081*



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

PRECIO DE COMPRA: 453.200 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 92,48 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

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

Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## De un vistazo

|                       |   |                        |                      |
|-----------------------|---|------------------------|----------------------|
| Número de propiedad   | 23191081  | Precio de compra       | 453.200 EUR          |
| Superficie habitable  | ca. 92,48 m <sup>2</sup>  | Piso                   | Ático                |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas   | Estado de la propiedad | a estrenar           |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo  | Método de construcción | Sólido               |
| Habitaciones          | 3   | Espacio utilizable     | ca. 6 m <sup>2</sup> |
| Dormitorios           | 2   | Características        | Balcón               |
| Baños                 | 1   |                        |                      |
| Año de construcción   | 2023  |                        |                      |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 8000 EUR (Venta), 1 x Garaje, 22000 EUR (Venta) |                        |                      |

Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Datos energéticos

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía   | Bomba de calor aire-agua       |

Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## La propiedad



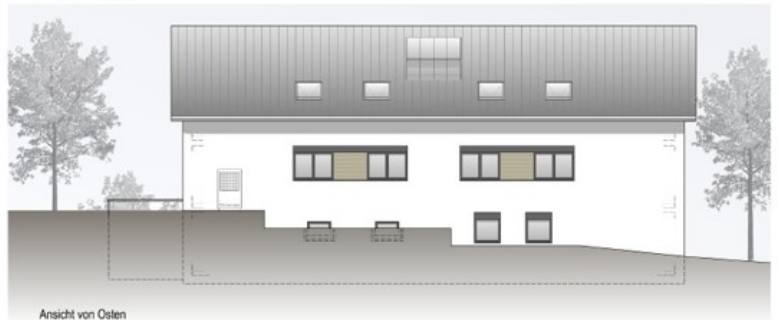
Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

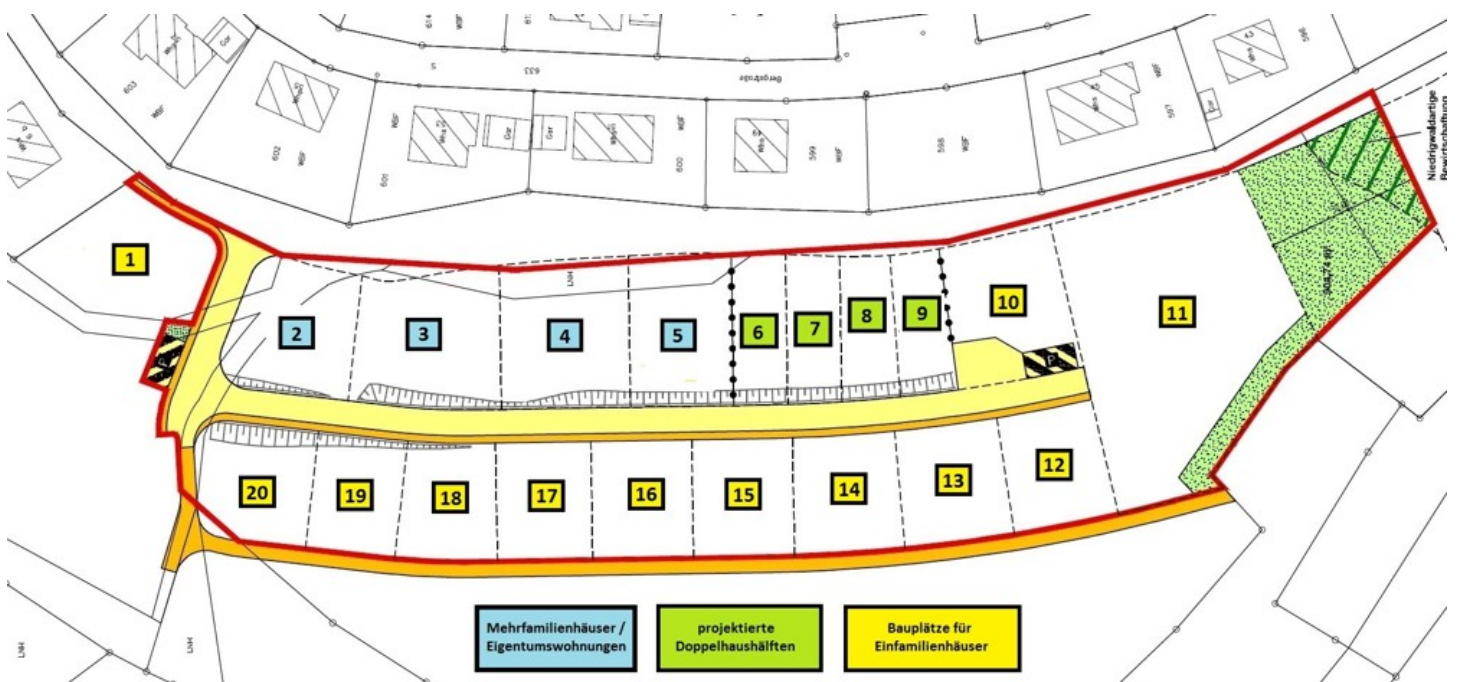
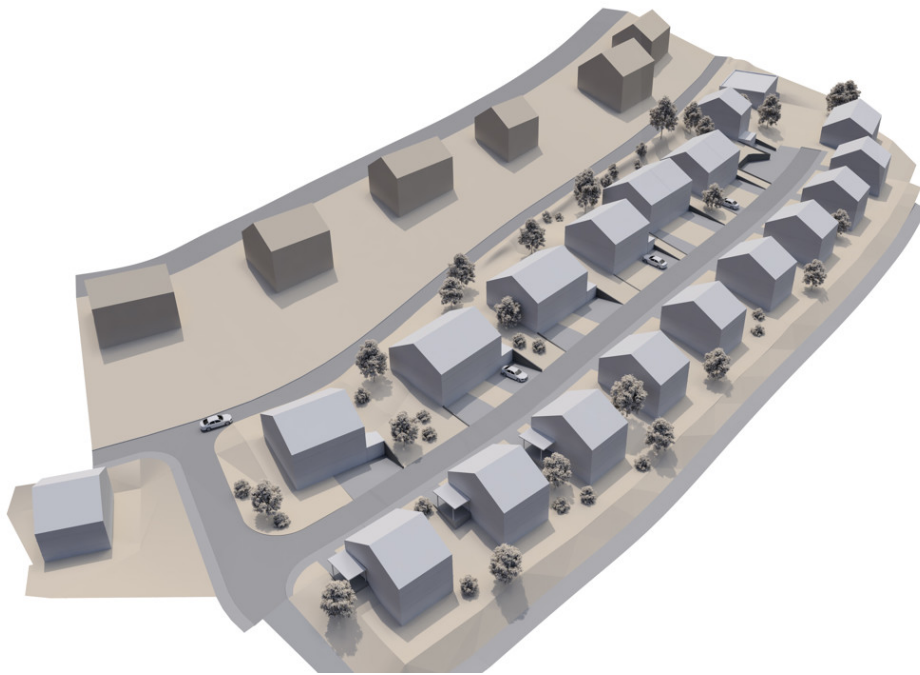


Ansicht von Osten



Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## La propiedad





Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## La propiedad



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.

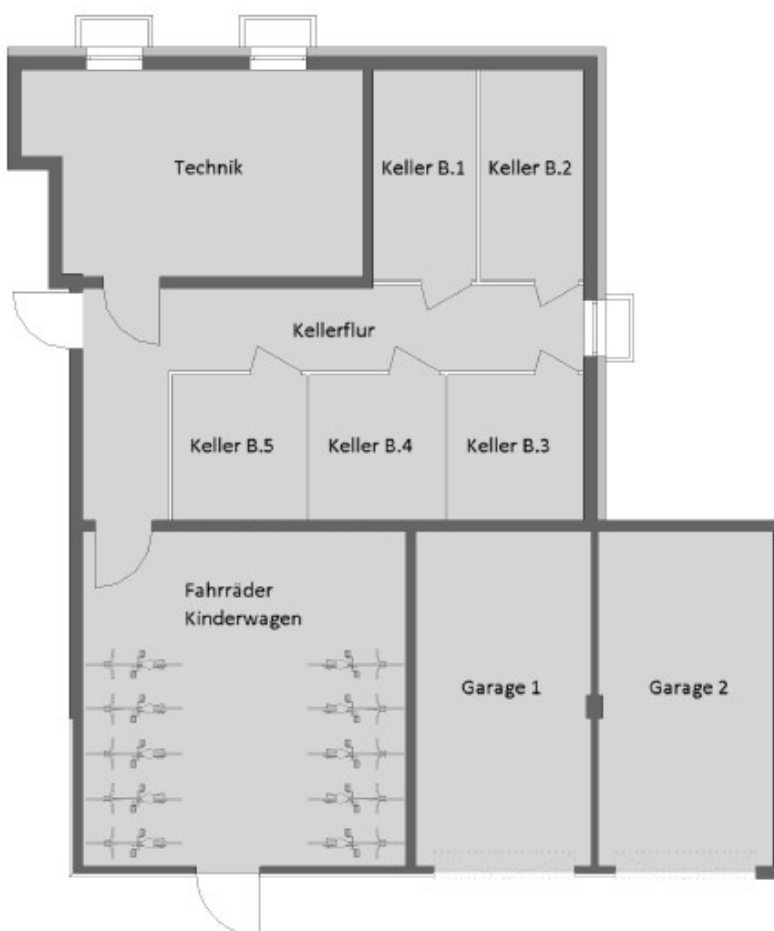
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Una primera impresión

Das Bauprojekt "Neubaugebiet Hengstbachstraße" besteht aus vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 17 Wohneinheiten, welche in zwei Bauabschnitten gebaut werden. Im 1. Bauabschnitt das Haus A mit vier Wohnungen sowie Haus B mit fünf Wohneinheiten. Die Erdgeschoss-Wohnung in Haus A und alle Wohnungen in Haus B (mit Aufzug) sind barrierefrei ausgelegt. Die Erschließung der Häuser erfolgt über die neue Werner-Kauß-Straße, welche unterhalb der Mehrfamilienhäuser durch das Neubaugebiet führt. In weiteren Bauabschnitten entstehen dann noch Haus C mit fünf sowie Haus D mit drei Wohneinheiten. Die Gebäude mit max. fünf Wohneinheiten bilden separate und damit für den Käufer sehr übersichtliche Eigentümergeinschaften. Zwischen den Häusern, die zum Teil höhenversetzt sind, wurde großer Wert auf viel Grünflächen im Außenbereich gelegt. • Kleine Einheiten mit max. 5 Wohnungen pro Gebäude. • teilweise barrierefreier Zugang zu den Wohnungen. • Wohnungen von 2 bis 4 Zimmer mit ca. 67 bis ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche • individuelle Grundrisse • Terrasse bzw. Balkon in jeder Wohneinheit. • Beheizung mit effizienten Wärmepumpen. • Pro Wohneinheit ein bis zwei Garagen- oder Außenstellplätze • Kellerraum für jede Wohnung, • Fahrradabstellraum im Untergeschoss • nach aktueller Energieeinsparverordnung wird der Standard Effizienzhaus 55EE erfüllt Durch die große Auswahl an Bodenbelägen, Wand- und Bodenfliesen, Innentüren sowie Sanitärobjekten sind für die Wünsche und Vorstellungen der Käufer (fast) keine Grenzen gesetzt. Die Häuser werden jeweils über energieeffiziente Wärmepumpen beheizt. Energieausweis in Vorbereitung. !! Für alle 2-Zimmer Wohnungen bieten wir die Erstvermietung für Kapitalanleger mit einer garantierten Kaltmiete von 11,00 € pro m<sup>2</sup> !! !! Die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind für Familien ab einem Kind förderfähig. Lassen Sie Ihre Ansprüche prüfen und sichern Sie sich die Wohnraumförderung Baden-Württemberg !! Bei den Bildern handelt es sich um visualisierte Darstellung, die vom Leistungsumfang abweichen können.

Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Detalles de los servicios

Bei dem Wohnungsmix ist von der geräumigen 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 67m<sup>2</sup> bis hin zur großen 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 134m<sup>2</sup> für jeden etwas Passendes dabei.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse, einen Kellerraum und einen Abstellraum in der Wohnung.

Die Wohnungen sind hell, mit viel bodentiefen Fensterelementen versehen.

In den Dachgeschossen wurden einzelne Räume durch Gauben aufgewertet.

Komfort bieten die elektrischen Rolläden / Jalousien, die bodengleiche, geflieste Dusche sowie die hochwertige, individuelle Innenausstattung.

Die bedarfsorientierte Wohnraumlüftung sorgt für ein angenehmes Wohnraumklima.

Highlights zusammengefasst:

- Moderner energetischer Standard nach aktueller Energieeinsparverordnung
- Fußbodenheizung und zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad
- Hochwertige Sanitär- und Innenausstattung
- Bodengleiche, geflieste Dusche
- Dusche mit Echtglasabtrennung
- Schallhemmende Wohnungseingangstüren
- Elektrische Rollläden bzw. Jalousien
- Bedarfsorientierte Wohnraumlüftung
- Abstellraum in der Wohnung
- Eigener Keller
- Fahrradabstellraum im Kellergeschoss

Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Todo sobre la ubicación

Mit dem Projekt "Neubaugebiet Hengstbachstraße" in Oberkirch, Ödsbach entstehen auf einem 1,3 Hektar großem Grundstück in ruhiger und traumhafter Hanglage vier Mehrfamilienhäuser mit 3, 4 bzw. 5 Wohneinheiten, vier projektierte Doppelhauhälften sowie insgesamt elf geteilte Bauplätze. Die Nähe zur großen Kreisstadt Oberkirch mit der dortigen hervorragenden Infrastruktur sowie der absolut ruhigen Lage mit Blick auf Wald und Wiesen in ländlicher Umgebung, machen diesen Standort sehr reizvoll. Ödsbach ist der größte Ortsteil der Stadt Oberkirch und bietet mit Kindertagesstätte, Grundschule sowie einem intakten und regen Vereinsleben ideale Voraussetzungen für ein Wohlfühlen in der Gemeinde. Das Stadtzentrum von Oberkirch mit Bahnanbindung, Kranken- und Ärztehaus sowie gute Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 5 km entfernt. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung an die B28 Richtung Straßburg bzw. Freudenstadt sowie an die Autobahnanschlussstelle Appenweier.

Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Otros datos

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Número de propiedad: 23191081 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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