

Exposé

Einfamilienhaus in Ötigheim

gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten & Pergola



Objekt-Nr. OM-390965

Einfamilienhaus

Verkauf: **448.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Kölmel

76470 Ötigheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	640,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	4,50	Garagen	1
Wohnfläche	120,59 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in der Ringstraße in 76470 Ötigheim auf einem 640 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage. Das Haus steht seit rund 60 Jahren am Standort und hat sich statisch wie bauphysikalisch bewährt. Es bietet eine solide Bausubstanz, eine klassische Grundrissstruktur sowie vielseitige Nutzungs- und Modernisierungsmöglichkeiten.

Das Gebäude verfügt über einen voll nutzbaren Keller, ergänzt durch eine Sauna sowie ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss (Nutzfläche). Die Raumaufteilung ist für Familien ebenso geeignet wie für Paare mit Platzbedarf (z. B. Homeoffice oder Gäste).

Das Objekt wird im derzeitigen Zustand verkauft; es handelt sich nicht um einen Neubau, sondern um ein Haus mit Substanz und Entwicklungspotenzial. Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich.

Ötigheim ist eine gefragte Wohnlage im Landkreis Rastatt mit sehr guter Anbindung Richtung Karlsruhe und Rastatt. Die Ringstraße zählt zu den ruhigsten Wohnlagen in Ötigheim – ein gewachsenes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie ärztliche Versorgung sind im Ort bzw. in der nahen Umgebung vorhanden.

Das Haus verfügt über eine solide Grundausstattung und bietet eine sehr gute Basis für Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Hervorzuheben sind insbesondere die stabile Bauweise, der voll nutzbare Keller mit Sauna sowie die sinnvolle Raumaufteilung. Je nach Anspruch sind Renovierungs-/Modernisierungsarbeiten einzuplanen.

Für das Objekt sind umfangreiche Unterlagen vorhanden (u. a. Statik-/Bauunterlagen). Der Energieausweis liegt als Original-PDF vor und wird bei ernsthaftem Interesse bereitgestellt.

Wichtiger Hinweis zum Verkaufsablauf: Das Objekt wird grundsätzlich nicht reserviert. Eine verbindliche Zusage/Zuschlag erfolgt ausschließlich bei nachweisbarer, verifizierbarer Finanzierung (Finanzierungsbestätigung/Eigenkapitalnachweis) und anschließender Terminierung des Notartermins. Ein ausführliches Factsheet sowie bankrelevante Unterlagen werden nach der Besichtigung und bei glaubwürdigem Interesse zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine klassische, solide Grundausstattung und bietet eine sehr gute Basis für Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Hervorzuheben sind insbesondere die stabile Bauweise, der voll nutzbare Keller mit Sauna sowie die funktionale Raumaufteilung. Die technische und optische Ausstattung entspricht teilweise dem Baujahr bzw. späteren Anpassungen; je nach Anspruch sind Renovierungs- und/oder Modernisierungsarbeiten einzuplanen.

Umfangreiche Objektunterlagen sind vollständig vorhanden – u. a. komplette statische Unterlagen (Decken-, Dach- und Treppenstatik) sowie weitere Bauunterlagen. Der Energieausweis liegt als Original-PDF vor und wird bei ernsthaftem Interesse bzw. auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Gäste-WC

Sonstiges

Ein Exposé wird bei ernsthaftem und glaubhaftem Interesse zur Verfügung gestellt. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Terminvereinbarung. Ein ausführliches Factsheet inkl. bankrelevanter Unterlagen (u. a. Lageplan, Grundrisse, Wohnflächenberechnung, Energieausweis als Original-PDF sowie weitere Objektunterlagen) wird nach der Besichtigung und nur bei glaubhaft dargestellter Finanzierungsmöglichkeit (z. B. Eigenkapitalnachweis und/oder Finanzierungsnachweis) bereitgestellt.

Das Objekt wird grundsätzlich nicht reserviert. Eine verbindliche Zusage/Zuschlag erfolgt ausschließlich bei verifizierbarer, objektbezogener Finanzierungsbestätigung bzw. Eigenkapitalnachweis (an den Verkäufer adressiert) und anschließender Terminierung des Notartermins.

Makleranfragen nicht erwünscht. Bitte keine Kontaktaufnahme.

Lage

Ötigheim ist eine gefragte Wohnlage im Landkreis Rastatt mit sehr guter Anbindung Richtung Karlsruhe und Rastatt. Die Ringstraße liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit guter Nachbarschaft (überwiegend Einfamilienhäuser) und reinem Anliegerverkehr – es gibt keinen Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Grundschule, Kindergarten sowie ärztliche Versorgung sind im Ort bzw. in der nahen Umgebung vorhanden. Ötigheim bietet zudem ein sehr aktives Vereinsleben mit zahlreichen Sport- und Freizeitvereinen sowie gute Möglichkeiten zur Naherholung (Spazier- und Radwege, Natur).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	274,40 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Haus von Südwesten

Exposé - Galerie



Haus von Süden



Grosser Garten

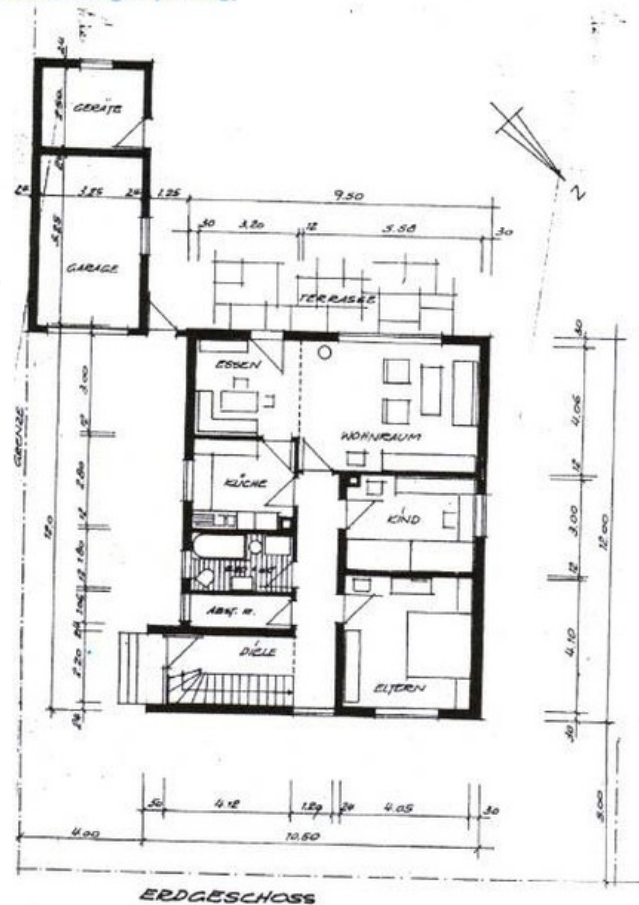
Exposé - Galerie



Haus mit Hof

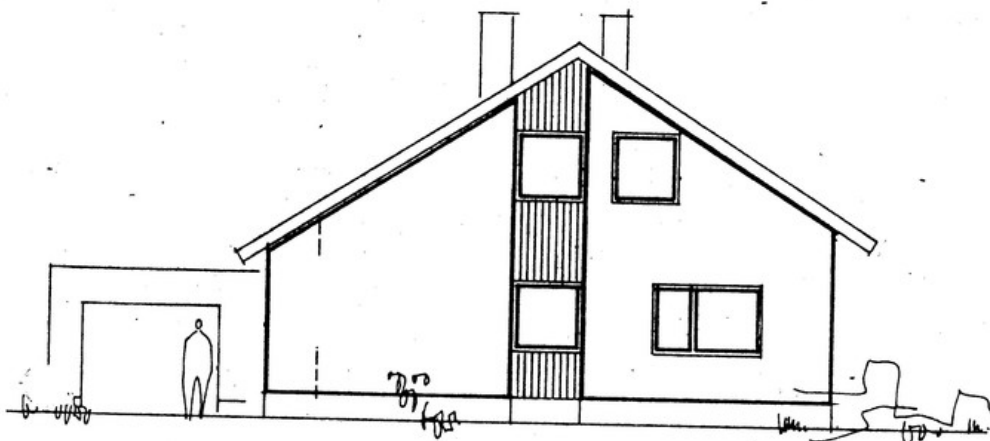
Exposé - Grundrisse

Pläne & Bauzeichnungen (Auszug)



Grundriss

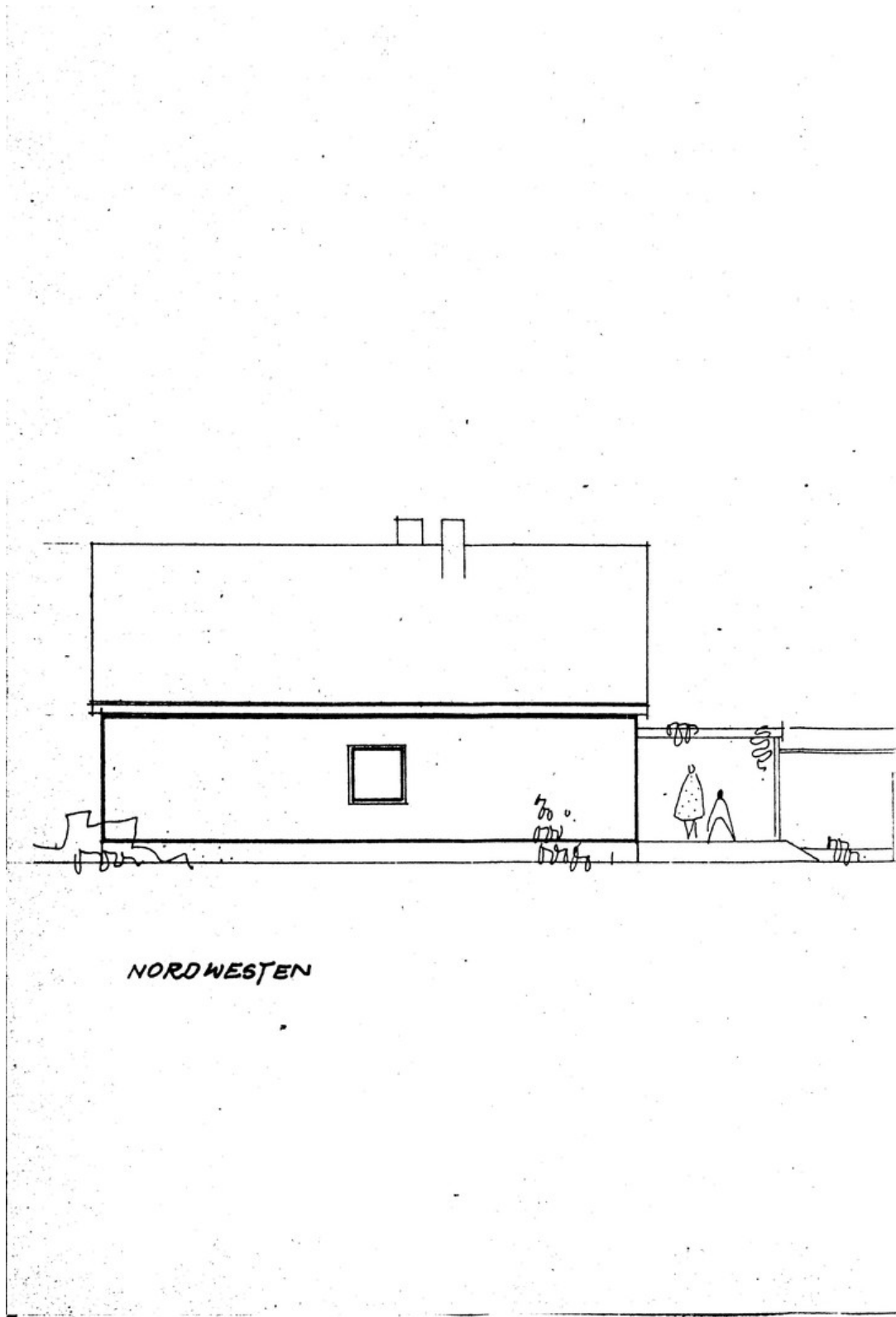
Exposé - Grundrisse



NORDOSTEN

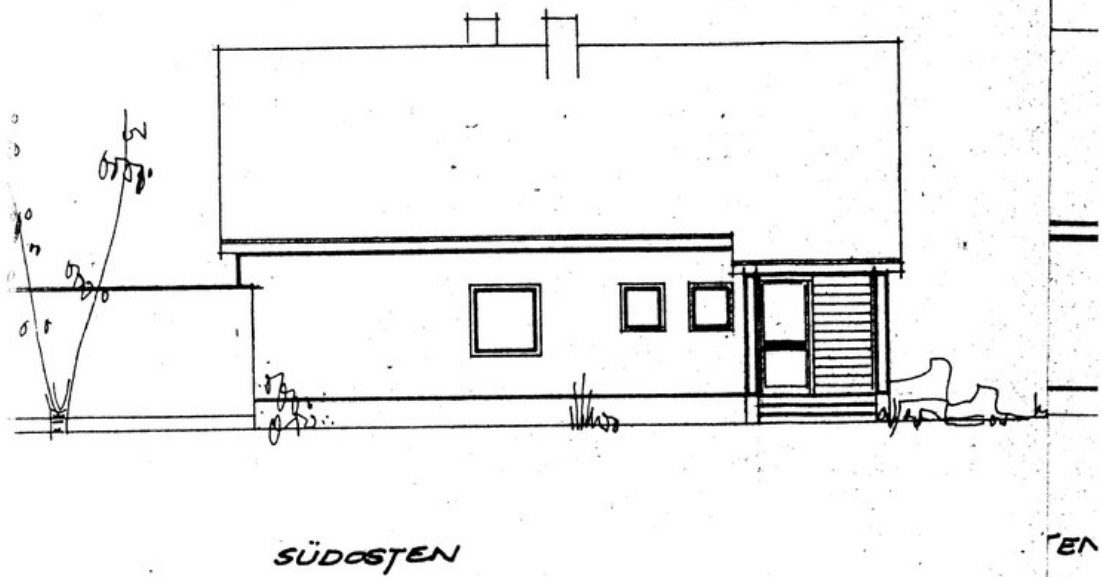
Ansicht Nordosten

Exposé - Grundrisse



Ansicht Nordwesten

Exposé - Grundrisse



Ansicht Südosten

Exposé - Grundrisse



Ansicht Südwesten