

Exposé

Doppelhaushälfte in Östringen

**Schöne Doppelhaushälfte mit ELW in ruhiger
Waldrandlage, Charakter freistehend, ohne Provision**



Objekt-Nr. OM-287397

Doppelhaushälfte

Verkauf: **615.000 €**

76684 Östringen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	360,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	205,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sehr schöne Doppelhaushälfte mit ca. 205m² Wohnfläche, Hauptwohnung 155m² und 50m² ELW in ruhiger Waldrandlage ohne Durchgangsverkehr in Östringen Stadt, bietet Ihnen viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Der großzügige helle Wohnbereich mit offener Küche lädt zum Kochen und Entspannen ein. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie ebenerdig in den schönen, großen Garten, der Platz für die ganze Familie bietet und keine Wünsche offen lässt. Auch die Zimmer im Obergeschoss, sowie das Bad sind hell, freundlich gestaltet und runden das Angebot ab.

Obwohl es sich um eine DHH handelt, Eckgrundstück, haben Sie hier quasi den Charakter eines "freistehenden" Hauses. Wenn Sie sich auf der Terrasse bzw. im Garten aufhalten, sind Sie ungestört. Die Bauweise mit heruntergezogenem Dach mit Geräteschuppen, beiderseits. Der Nachbar hat ebenfalls die gleiche Privatsphäre in seiner DHH! Zu sehen auf Foto

Die Schöne helle ELW mit ca. 50m² im Souterrain, mit eigener Küchenzeile incl. aller üblichen Elektrogeräten, großem Raum für Esszimmer und Wohnbereich, großes Fenster und Tür nach Westen, separater Eingang nach außen, mit separater Terrasse nach Süd/West. Im ganzen Bereich mit Fußbodenheizung versehen. Geräumiges Duschbad/WC, Schlafzimmer oder als Büro möglich, mit Fenster nach Westen.

Ausstattung

Öl-Zentralheizung, Brennwerttechnik mit sehr geringem Energieverbrauch, Kabelanschluss, DSL-Gebiet, Fußbodenheizung in der gesamten Einliegerwohnung, Heizraum, Tankraum, Garten Terrasse, Balkon, im gesamten Haus Iso-Meranti-Holzfenster, Eckgrundstück (nicht einsehbar), Einbauküchen, Doppelgarage, zusätzlich ein Außen Stellplatz.

Da großzügiges Eckgrundstück, bietet gute Parkmöglichkeit für ca. 6 Autos vor eigenem Grundstück.

Fußbodenbeläge: In ELW Fliesen, Polyflor Vinyl Designboden, in HW im EG Fliesen, im OG alle Zimmer und Flur mit Korkparkett, Bad Fliesen

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus hat einen Doppelzügigen Kamin, ist geeignet einen Kaminofen anzuschließen.

Da die ELW separaten Zugang hat, bietet sich diese an, separat zu vermieten, oder Büro, oder als 2-Generationenhaus zu nutzen.

Lage

Das Haus befindet sich direkt am Waldrand, im nördlichen Teil der Stadt.

Östringen ist eine Stadt im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg. Östringen liegt im Norden des Kreis Gebietes am westlichen Rand des Kraichgaus zwischen den Ballungsräumen Karlsruhe und Heidelberg/Walldorf/Mannheim. Durch die Bundesstraße B 292 (Bad Schönborn-Lauda-Königshofen) ist Östringen an das überregionale Straßennetz angebunden. Hier leben knapp 13.000 Einwohner auf einer Gemarkungsfläche von 53km².

Aufgrund eines ausgeprägten ÖPNV-Angebotes ist ein Erreichen von umliegenden Städten und Gemeinden kein Problem.

Zum Industriegebiet Walldorf/Wiesloch 12km, Bruchsal 20km, Sinsheim 17km, Heidelberg 25km.

Zugverbindungen in Bad Schönborn (ca. 6km) in beide Richtungen: Heidelberg/Frankfurt oder Bruchsal/Karlsruhe - sehr gute Busverbindungen bis Bad Schönborn!

Einkaufszentren in Östringen, Kindergarten, Grund- und Hauptschule sowie ein sehr gutes Gymnasium !

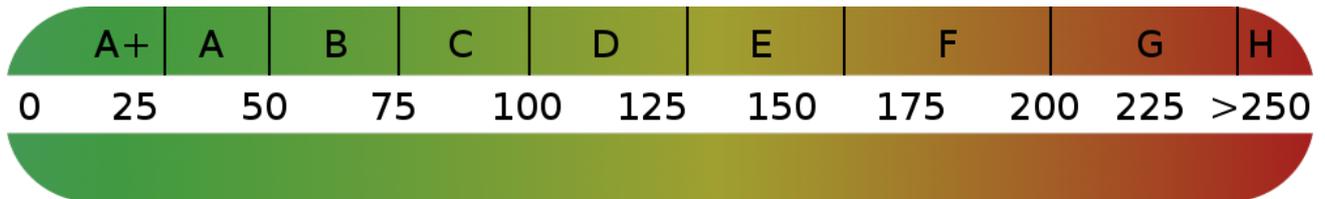
Ärzte, Hallenbad, Freibad, Tennisverein usw.... die Infrastruktur stimmt !

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

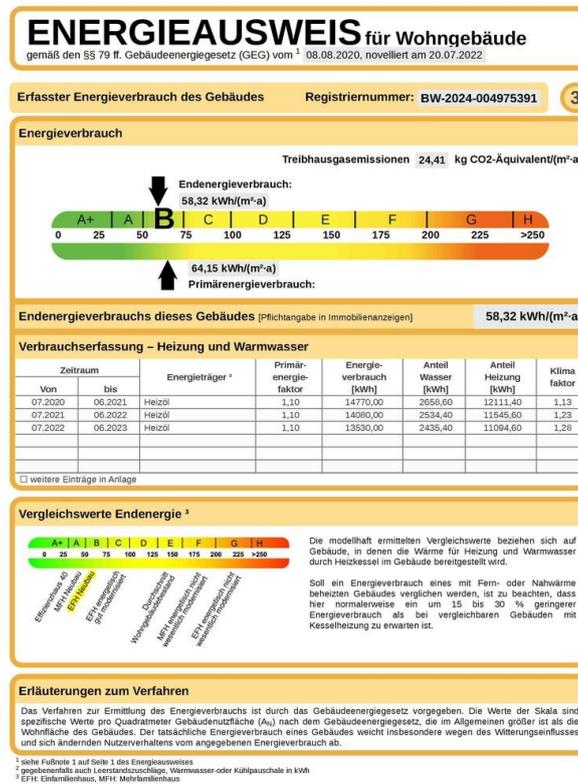
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,32 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



aktueller Energieausweis

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wald auf der Nordseite

Exposé - Galerie



Blick von Schlafzimmer 1 OG



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohn.-Esszimmerbereich-Küche

Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer nach Garten



Offene Treppe nach oben



Offene Küche mit Vorratskammer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick von Esszi. zu Haustüre



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmere 2

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG



Treppenabgang zu Flur UG

Exposé - Galerie



Treppenabgang zu Flur UG



Flur vor ELW

Exposé - Galerie



Blick ELW nach Flur



Blick Flur in ELW

Exposé - Galerie



Duschbad/WC in ELW



Blick Bad zu Schlafzimmer ELW

Exposé - Galerie



Schlafzimmer ELW

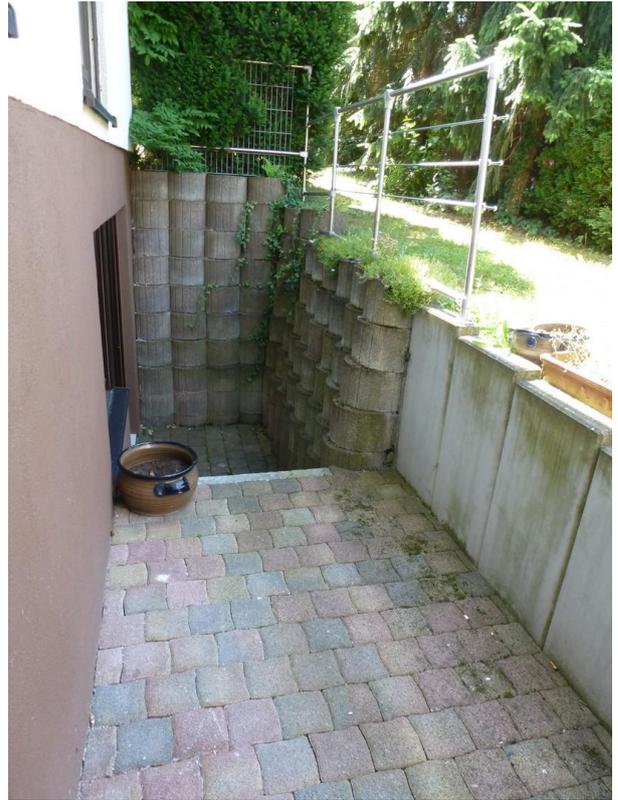


Schlafzimmer ELW

Exposé - Galerie



Terrasse ELW



Terrasse ELW



Blick Schlafzimmer ELW nach au

Exposé - Galerie



Küchenzeilenbereich ELW



Esszimmerbereich ELW mit EBK

Exposé - Galerie

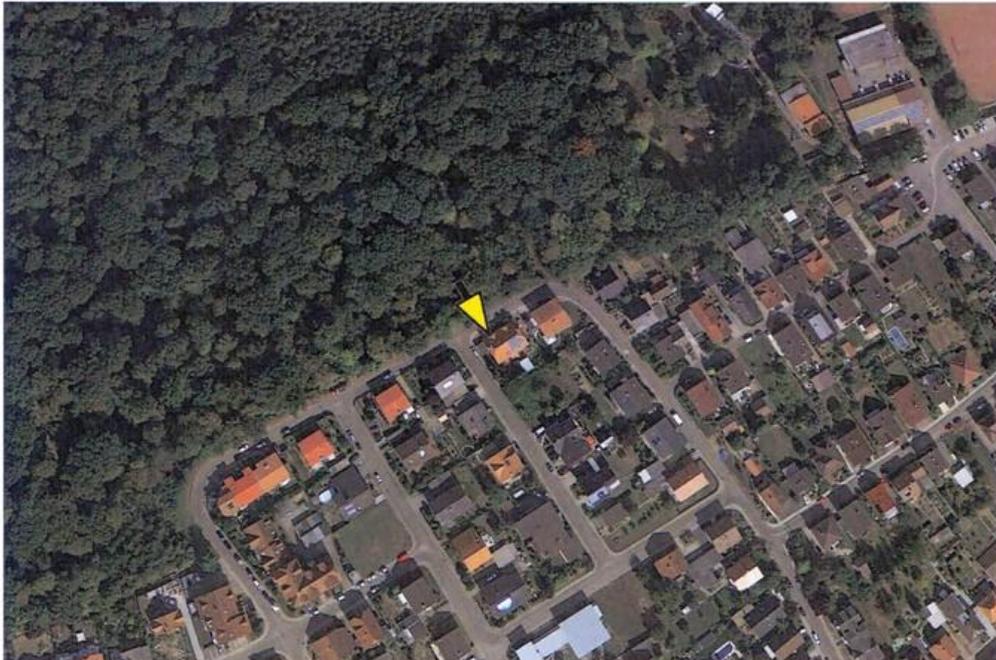


Blick durch Garage in Garten

Exposé - Grundrisse

DIE LAGE

... in der Nachbarschaft



Satellitenaufnahme der Immobilie und der näheren Umgebung; © Google Earth



Das Haus befindet sich direkt am Waldrand, im nördlichen Teil der Stadt. Östringen bietet viele Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, eine Grund- und Hauptschule sowie ein sehr gutes Gymnasium.

Lageplan

Exposé - Grundrisse

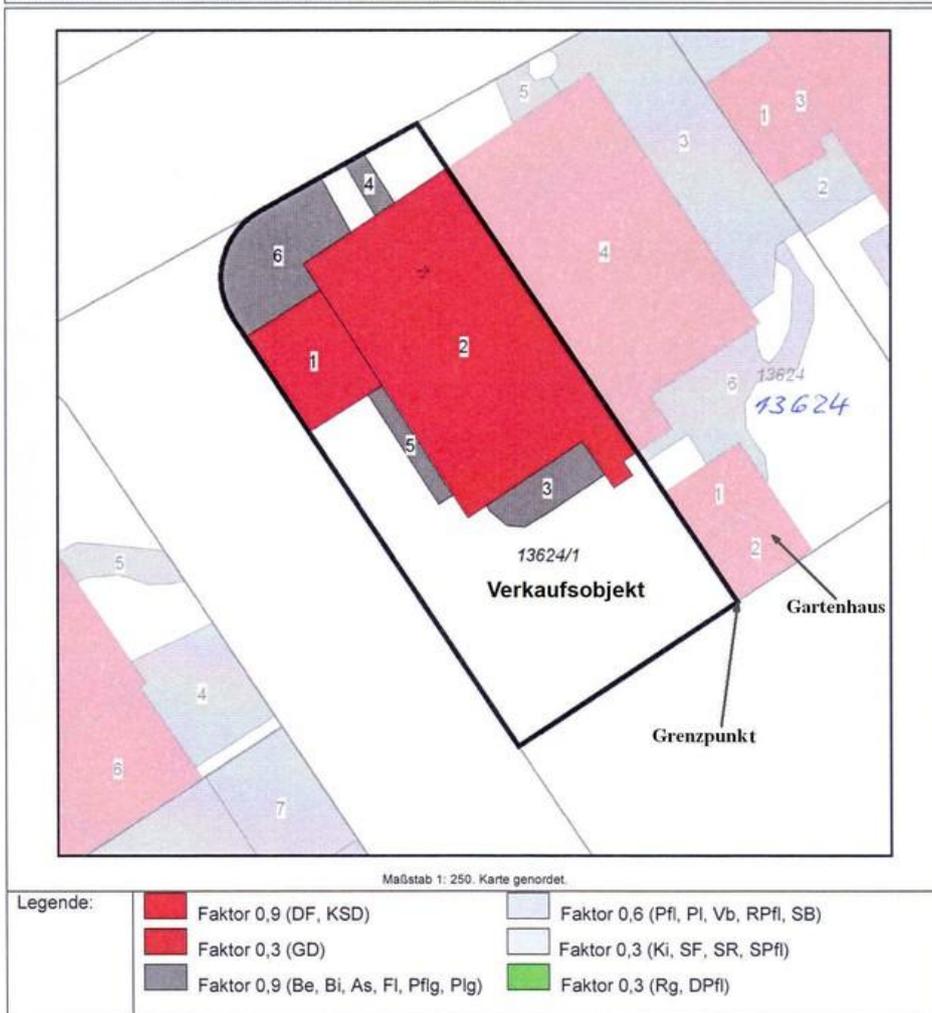
an das Rathaus Östringen, Am Kirchberg 19, 76684 Östringen oder an die Ortschaftsverwaltungen

Fragebogen zu den versiegelten Flächen Ihres Grundstücks

Adressat:			
WE:	45501	Kundennummer:	035900240000
Eingang: (für interne Zwecke)		Übernahme DB: (für interne Zwecke)	<input type="checkbox"/> Scan: (für interne Zwecke) <input type="checkbox"/>

Bitte lesen Sie vor der Bearbeitung die beiliegenden Hinweise zum Fragebogen (Seite 10).
Weitere Bearbeitungstipps können Sie der Musterbearbeitungsvorlage (Seite 14) entnehmen. Umfangreiche Informationen finden Sie in der Informationsbroschüre zur gesplitteten Abwassergebühr.

Lageplan zu den versiegelten Flächen Ihres Grundstücks

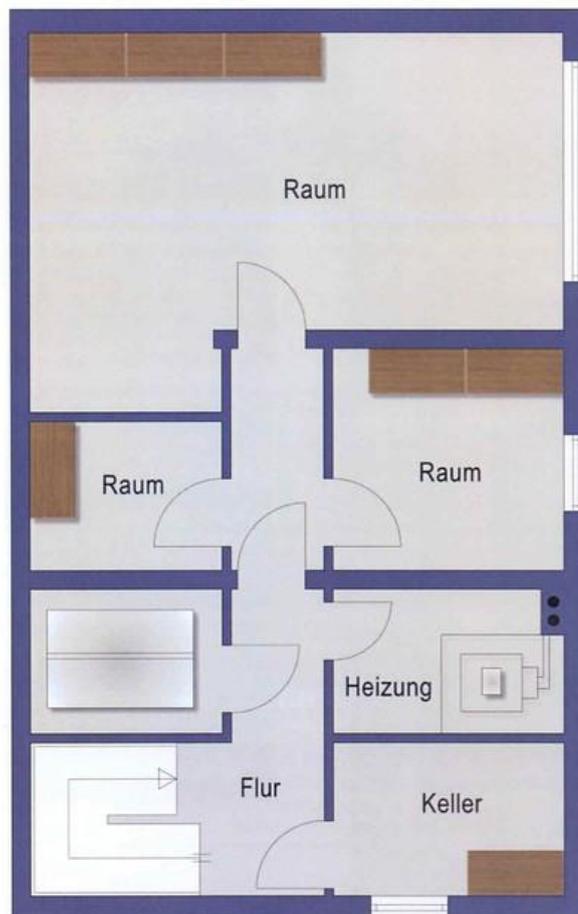


Versiegelte Flächen Grundstück

Exposé - Grundrisse

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Grundriss Keller



Grundriss UG

Exposé - Grundrisse

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Grundriss EG



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Grundriss Obergeschoss

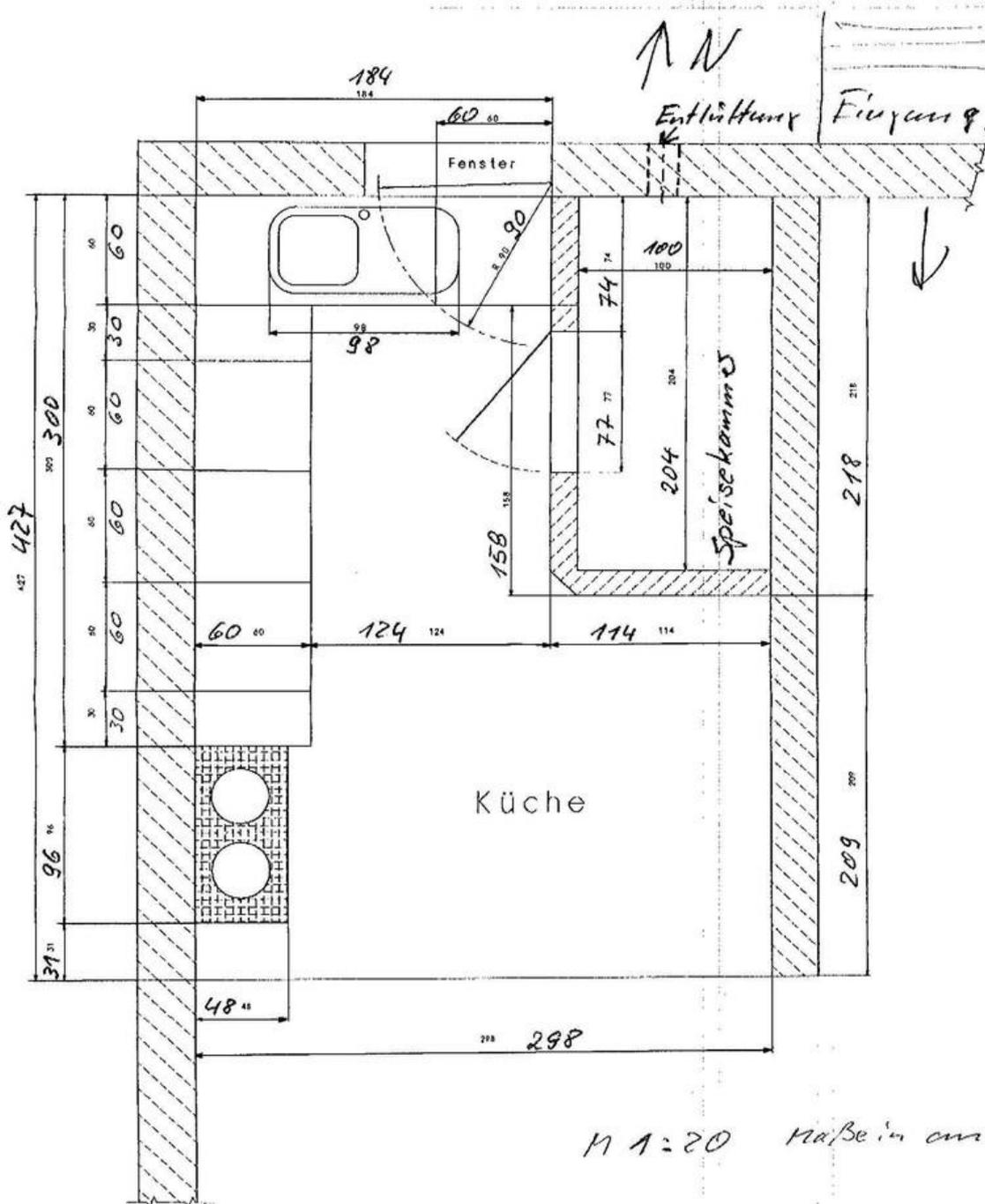


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

KONSTRBURO SCHINDLER A4->A4

S.: 1



M 1:20 Maße in mm

Esszimmer

Plan Küche

Exposé - Grundrisse

DATEN & FAKTEN

Wissenswertes zum Grundstück



Auszug aus dem amtlichen Lageplan (zeigt Bebauung sowie Lage des Grundstücks und der angrenzenden Grundstücke).

Lageplan

DIE LAGE

... in der Region



Östringen ist eine Stadt im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg. Östringen liegt im Norden des Kreisgebietes am westlichen Rand des Kraichgaus zwischen den Ballungsräumen Karlsruhe und Heidelberg/Mannheim. Durch die Bundesstraße B 292 (Bad Schönborn – Lauda-Königshofen) ist Östringen an das überregionale Straßennetz angebunden.

In 30min mit Auto erreichbar