

Osterburken

# Einfamilienhaus in zentraler Lage mit Expansionsoption!

*Property ID: 25177019*



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

**PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 700 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25177019                              |
| Living Space         | ca. 81 m²                             |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 2                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1962                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 245.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                  |

Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 280.00 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 17.07.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 2001                      |



Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

## The property





Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

## The property





Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

## The property



Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

## The property





Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

## A first impression

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!

Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

## Details of amenities

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

Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

## All about the location

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



Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

## Other information

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.

Property ID: 25177019 - 74706 Osterburken

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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