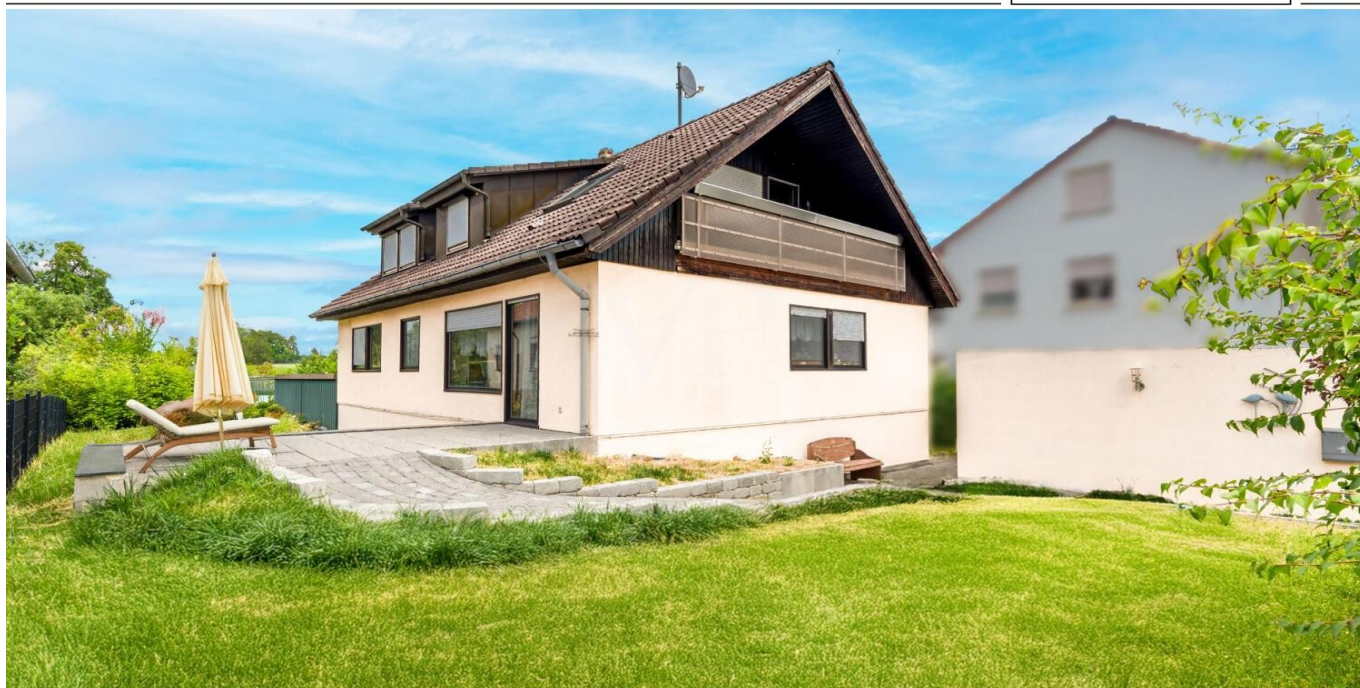


Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück – Raum für neue Wohnideen

*Número de propiedad: 25455038*



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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.180 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

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

Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## De un vistazo

|                      |            |                                |                                                                           |
|----------------------|------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25455038   | Precio de compra               | 549.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 160 m² | Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Habitaciones         | 7          | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dormitorios          | 5          |                                |                                                                           |
| Baños                | 2          |                                |                                                                           |
| Año de construcción  | 1975       | Modernización / Rehabilitación | 1995                                                                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje | Método de construcción         | Componentes prefabricados                                                 |
|                      |            | Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón               |

Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 10.08.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 290.10 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1975                   |



Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## La propiedad





Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## La propiedad





Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## La propiedad





Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## La propiedad





Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## La propiedad





Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## La propiedad





Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## La propiedad





Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

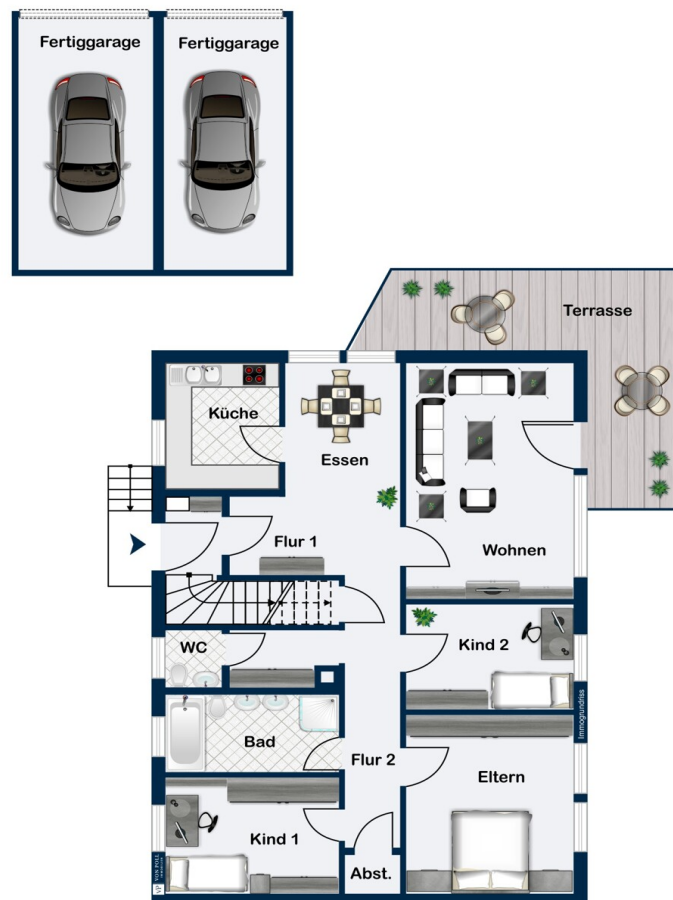
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

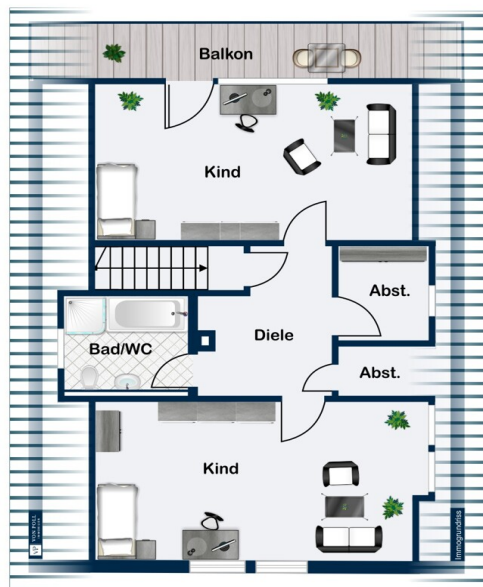
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

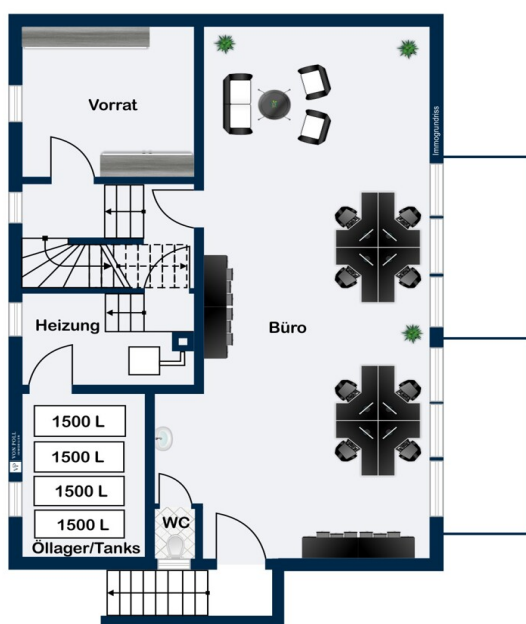
Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## 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: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 bietet mit einer Wohnfläche von etwa 160 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern viel Platz für vielfältige Wohnkonzepte. Eingebettet auf einem ca. 1.180 m<sup>2</sup> großen Grundstück, richtet sich das Objekt an Familien oder Erwerber, die Wert auf Raum zur freien Entfaltung legen. Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet daher eine interessante Grundlage für individuelle Gestaltung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die Raumaufteilung präsentiert sich durchdacht und funktional: Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Eingangsbereich in einen geräumigen Flur, der Zugang zu den einzelnen Räumen ermöglicht. Das Herzstück bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer, das dank vorteilhafter Fensteranordnung lichtdurchflutet ist. Eine separate Küche schließt sich an und bietet mit ihrer Größe ausreichend Raum für die Einrichtung einer modernen Einbauküche. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich eines der fünf Schlafzimmer, das als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel gestaltet und je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eingerichtet werden können. Hier befindet sich auch das zweite Badezimmer und eine weitere Küche. Die Zimmer im Obergeschoss sind über einen zentralen Flur miteinander verbunden und bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied.

Zur Ausstattung der Immobilie gehören eine klassische Zentralheizung. Es wurden keine weiteren umfassenden Modernisierungsmaßnahmen mehr vorgenommen, sodass eine zeitgemäße und energetische Anpassung empfehlenswert ist. Der Zustand der Ausstattung sowie der Sanitäranlagen spiegelt das Baujahr wider.

Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: Ob für den Anbau von Blumen und Sträuchern, das Aufstellen von Spielgeräten oder das Umsetzen individueller Gartenprojekte – der Außenbereich steht Ihnen offen.

Das freistehende Einfamilienhaus eignet sich besonders für handwerklich begabte Käufer\*innen, die das Potential dieser Immobilie erkennen und die Modernisierung nach den persönlichen Bedürfnissen vornehmen möchten. Die ruhige und familienfreundliche Umgebung bietet eine attraktive Wohnlage mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Arztpraxen in der

Nähe.

Die Übergabe des Objektes ist nach Absprache möglich. Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und schaffen Sie sich ein neues Zuhause mit viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten.

Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## Todo sobre la ubicación

Gäufelden liegt im oberen Gäu 7km von Herrenberg und Nagold entfernt. Die Natur liegt vor der Haustür, trotzdem sind schnelle Verbindungen in alle wichtigen Orte gewährleistet.

Gäufelden besteht aus 3 Ortsteilen Nebringen, Öschelbronn und Tailfingen, die identisch sind mit den ehemaligen Gemeinden gleichen Namens.

Der Ort ist durch die Gäubahn an das überregionale Schienennetz angebunden. Um Anschluss zu der in Herrenberg endenden S1 der Stuttgarter S-Bahn nach Kirchheim unter Teck zu gewähren, wird Gäufelden stündlich von Bussen Richtung Herrenberg bedient.

Neben der Gemeinschaftsschule Gäufelden im Ortsteil Nebringen gibt es auch in Öschelbronn und Tailfingen je eine Grundschule. Die Ortsbücherei Gäufelden hat in allen drei Ortsteilen eine Zweigstelle. Die Volkshochschule Gäufelden hat ihre Geschäftsstelle in Nebringen und eine Zweigstelle in Öschelbronn.

Insgesamt gibt es 8 Restaurants in den 3 Teilorten, das große Sporthotel Aramis bietet Sportmöglichkeiten für Jedermann. Lebensmittelgeschäfte, Bäcker Hofladen, Post und Banken sind vorhanden, verschiedene Vereine und Chöre runden das Angebot ab.



Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 290.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
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.

Número de propiedad: 25455038 - 71126 Gäufelden / Öschelbronn – Öschelbronn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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