

Oberkirch – Ödsbach

# Oberkirch-Ödsbach // 3-Zimmer Wohnung mit Aufzug

CODE DU BIEN: 23191083



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

**PRIX D'ACHAT: 445.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91,93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23191083
Surface habitable	ca. 91,93 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x surface libre, 8000 EUR (Vente), 1 x Garage, 22000 EUR (Vente)

Prix d'achat	445.900 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## La propriété



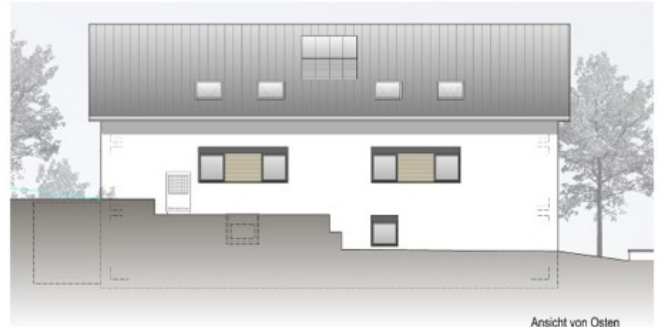
Ansicht von Norden



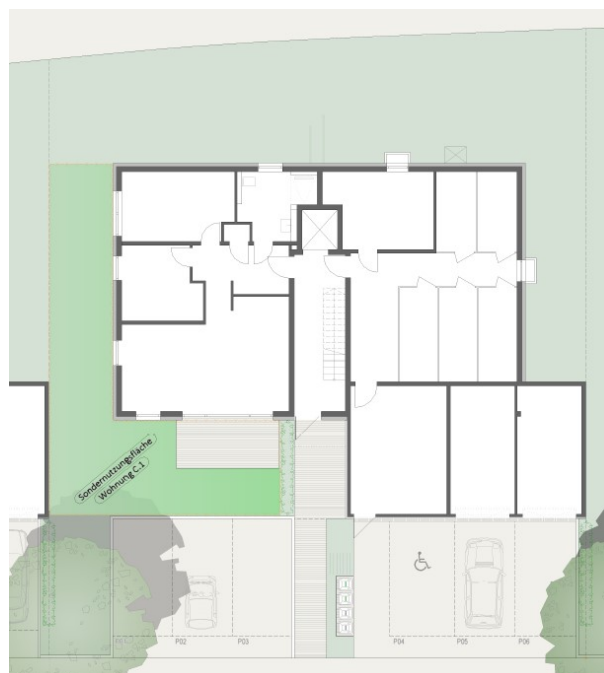
Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

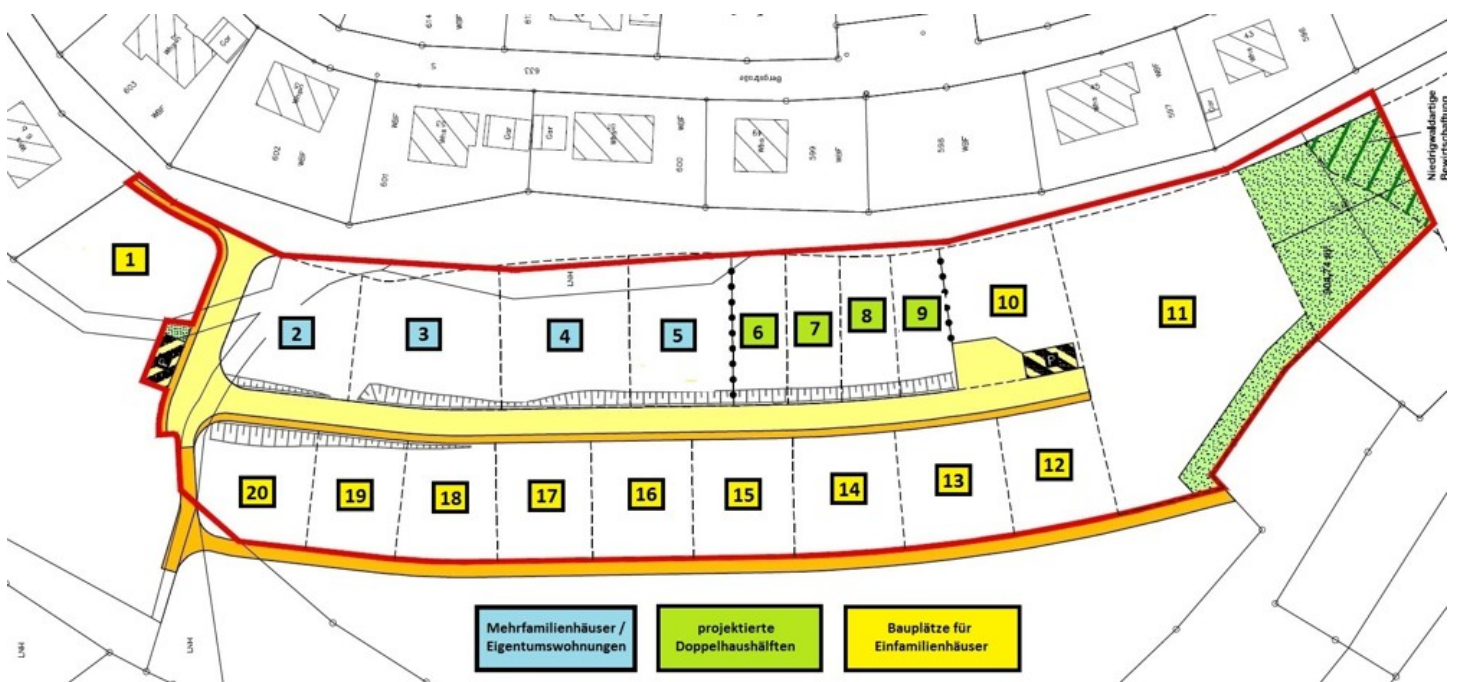
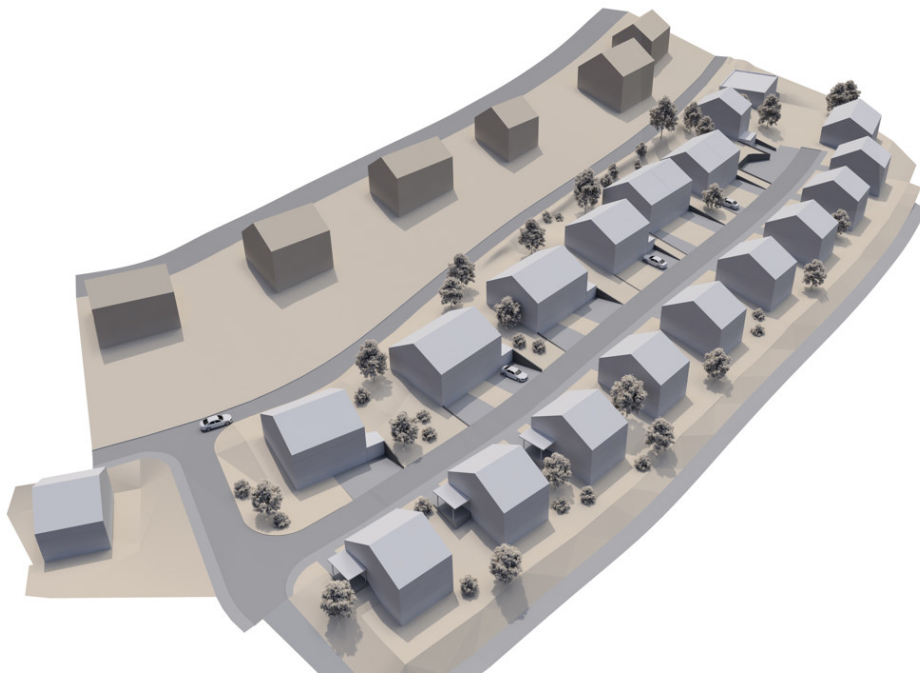


Ansicht von Osten



CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

# La propriété



CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## La propriété



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)





CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Une première impression

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 !!

CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Plus d'informations

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

CODE DU BIEN: 23191083 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenbourg  
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)