

Oberkirch – Ödsbach

# Oberkirch-Ödsbach // 3 Zimmer-Wohnung Barrierefrei Neubau

Objektnummer: 23191079



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

KAUFPREIS: 475.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Auf einen Blick

|               |                                                                    |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 23191079                                                           |
| Wohnfläche    | ca. 101,17 m <sup>2</sup>                                          |
| Dachform      | Satteldach                                                         |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                                                  |
| Zimmer        | 3                                                                  |
| Schlafzimmer  | 2                                                                  |
| Badezimmer    | 1                                                                  |
| Baujahr       | 2023                                                               |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 8000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 22000 EUR (Verkauf) |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Kaufpreis             | 475.500 EUR          |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung   |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug            |
| Bauweise              | Massiv               |
| Nutzfläche            | ca. 6 m <sup>2</sup> |
| Ausstattung           | Terrasse             |

Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung            |
| Befeuerung  | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |

Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Die Immobilie



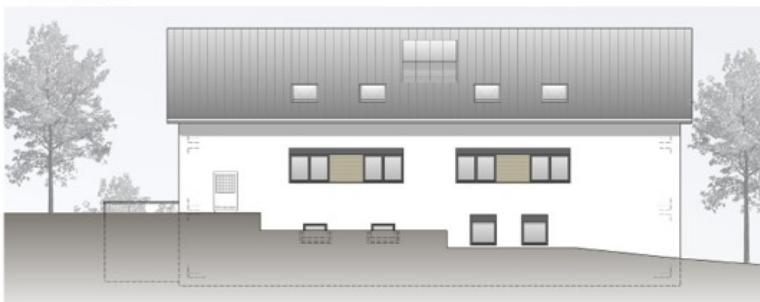
Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



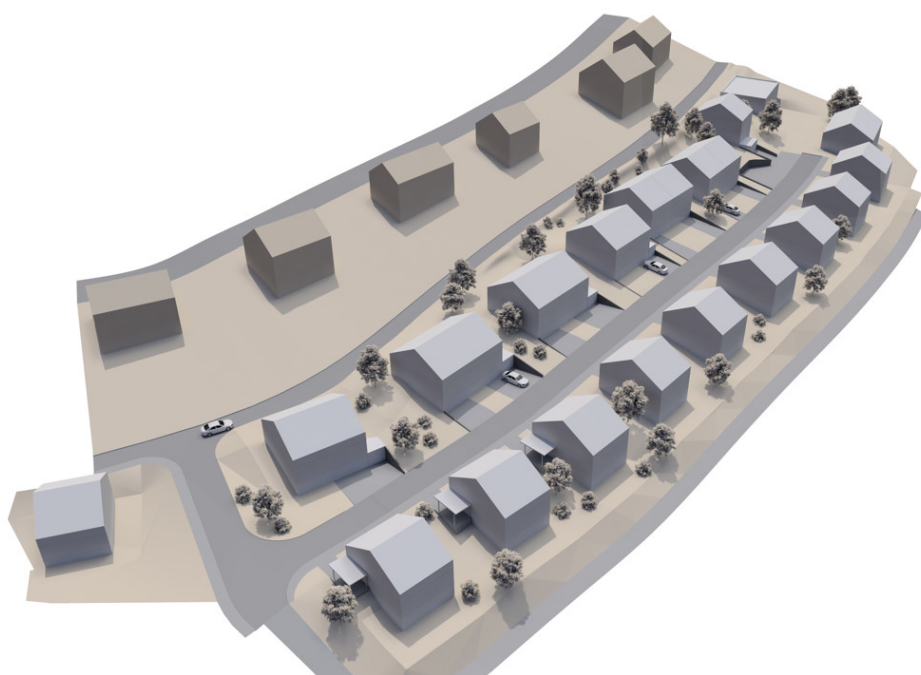
Ansicht von Süden



Ansicht von Osten

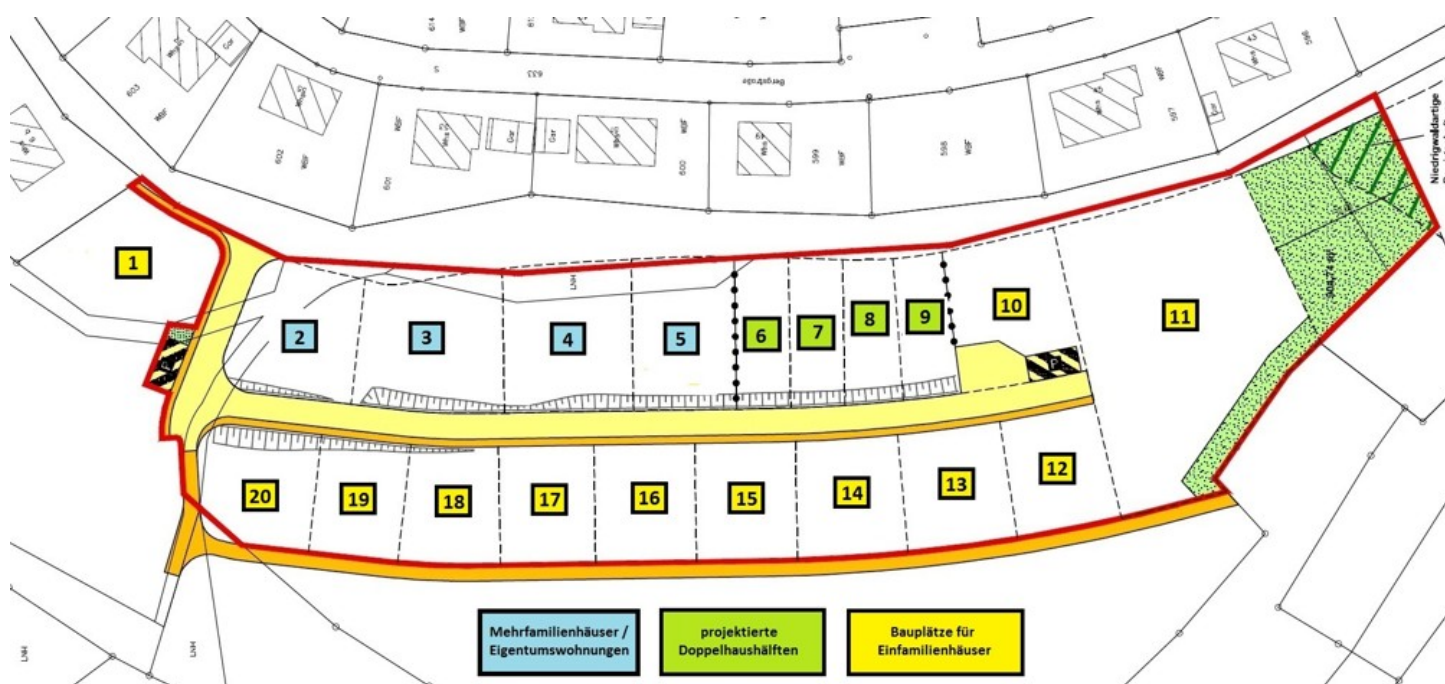
Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Die Immobilie



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)

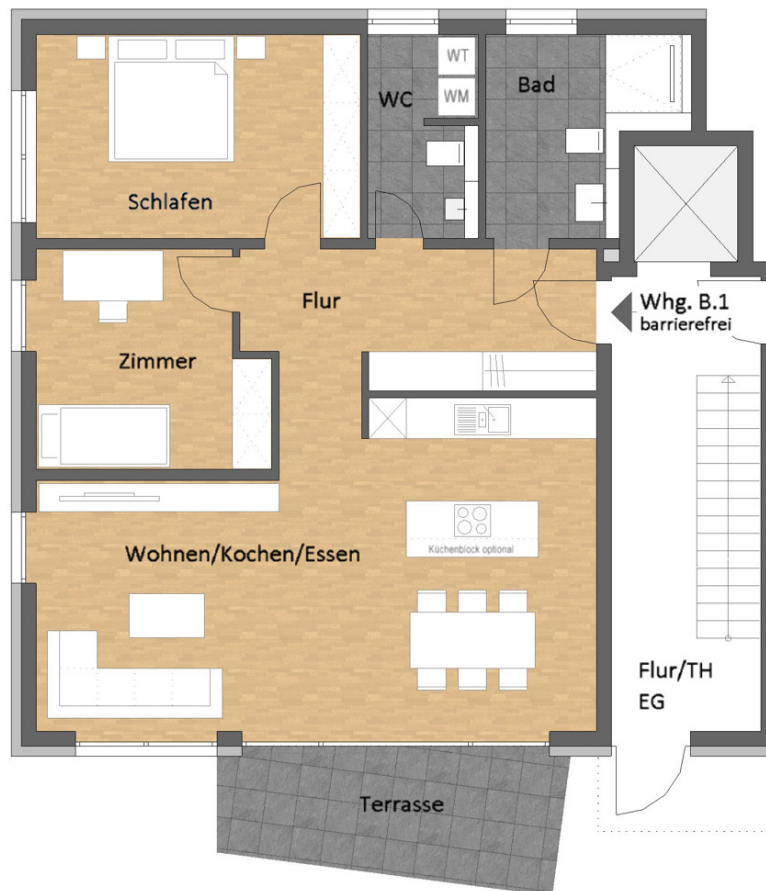
Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

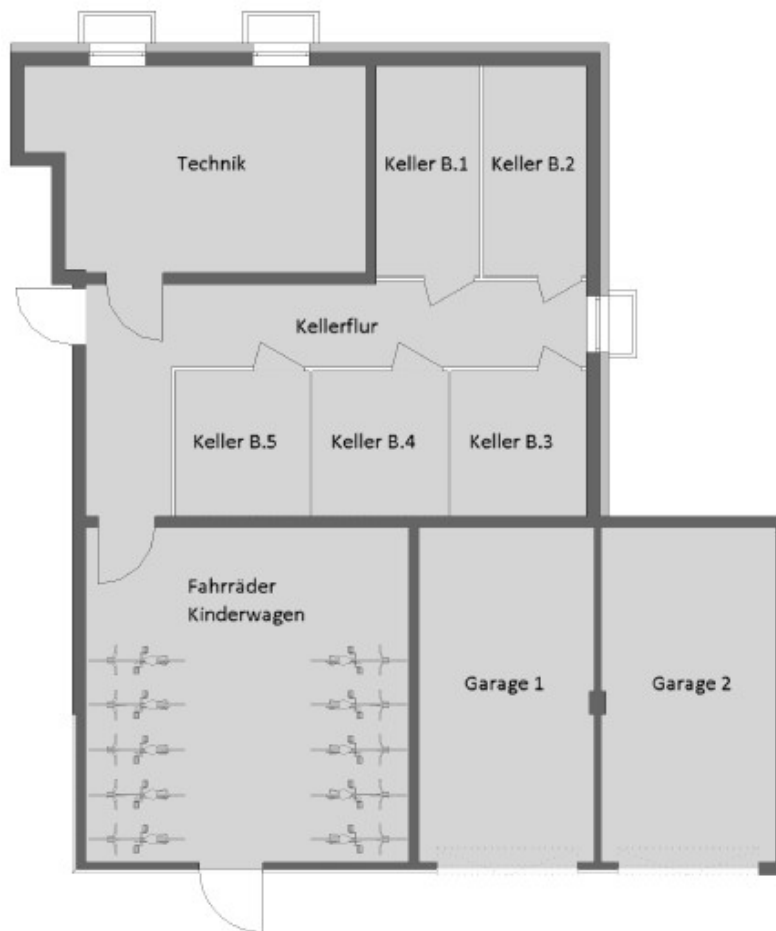
## Die Immobilie



Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Ein erster Eindruck

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 Eigentümerversammlungen. 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 m² 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 m² !! !! 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 !!

Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Alles zum Standort

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 Appenweiler.

Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Sonstige Angaben

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Objektnummer: 23191079 - 77704 Oberkirch – Ödsbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenburg  
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)