

Östringen / Tiefenbach

# Vollvermietet! Mehrfamilienhaus in Östringen-Tiefenbach

Property ID: 23204026



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

PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 190 m<sup>2</sup>

Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

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

Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 23204026                     |
| Living Space         | ca. 170 m²                   |
| Roof Type            | Gabled roof                  |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 7                            |
| Bathrooms            | 3                            |
| Year of construction | 1903                         |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 239.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2000                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 62 m²                                                                 |
| Equipment                     | Built-in kitchen                                                          |

Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Energy Data

|                                |                 |                         |                           |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate      | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | OEL             | Final Energy Demand     | 306.10 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 22.02.2032      | Energy efficiency class | H                         |
| Power Source                   | Oil             |                         |                           |

Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## The property



Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## The property



Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## The property





**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## The property



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

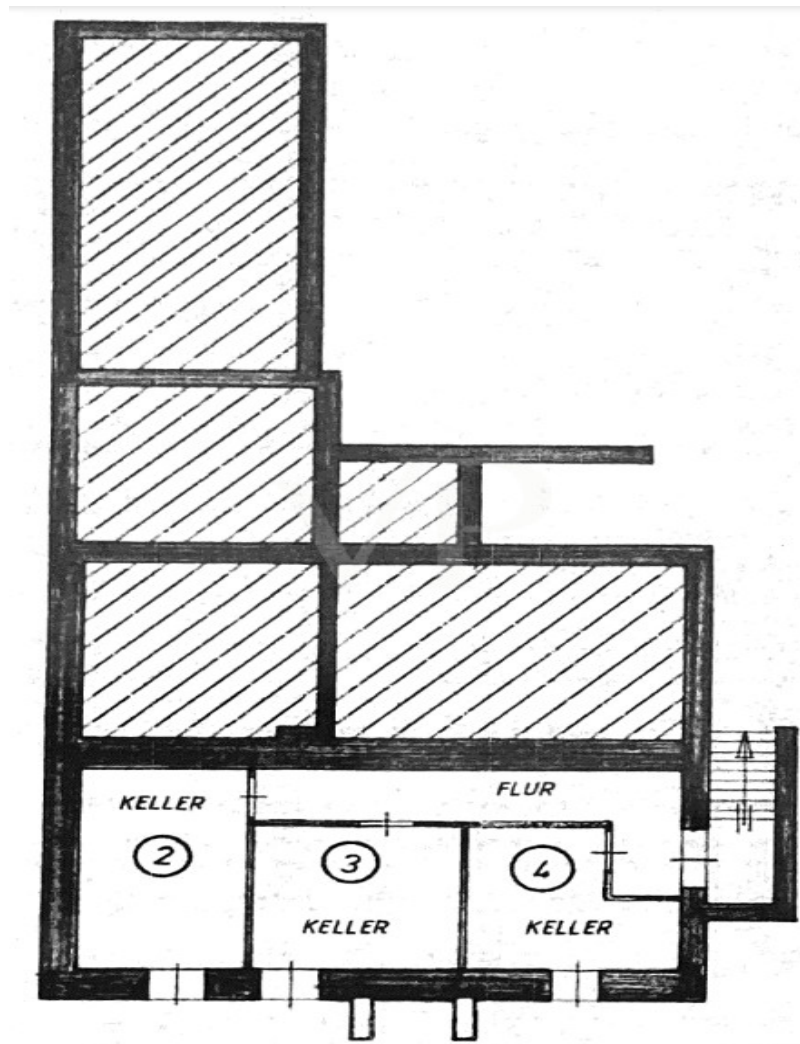
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

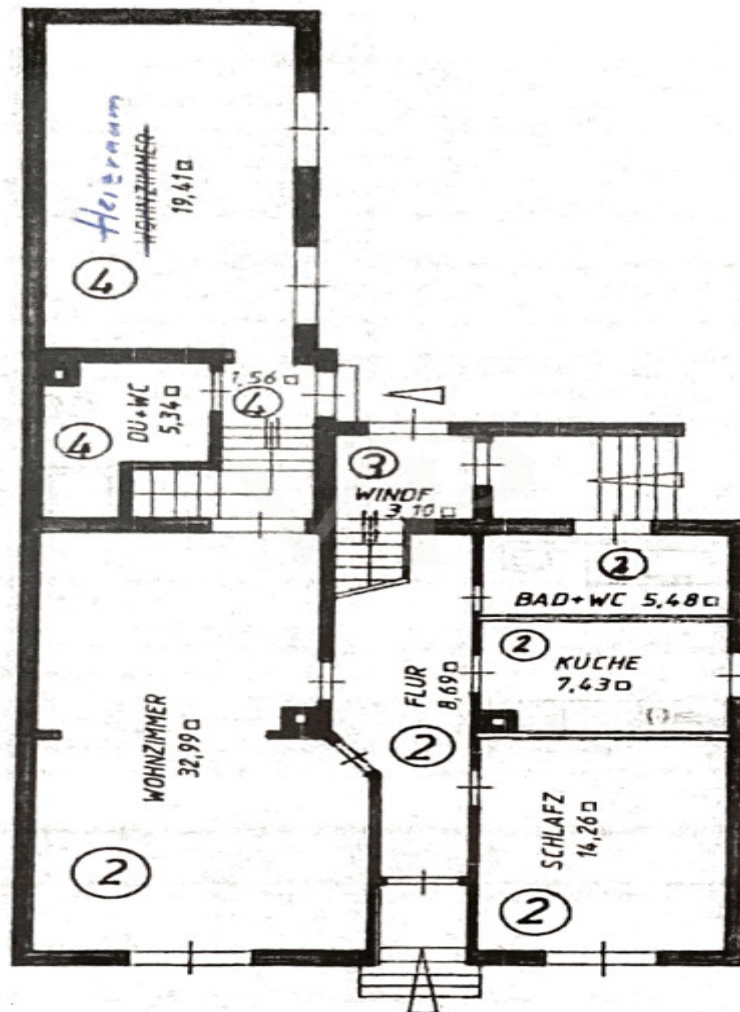
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

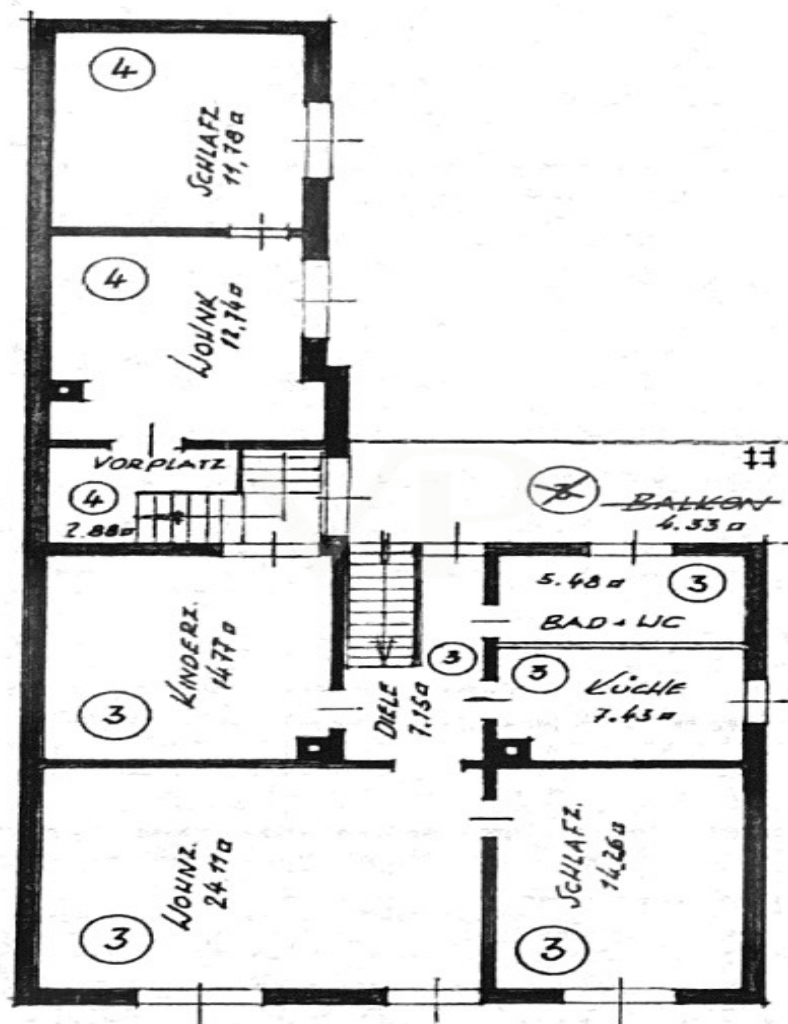
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## A first impression

In zentraler Lage von Östringen-Tiefenbach bietet dieses Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten viele Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude wurde im Jahre 1903 auf einem ca. 190 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut, später aufgestockt und erweitert. Derzeit ist das Objekt voll vermietet und erwirtschaftet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> eine Jahresnettokaltmiete von ca. 10.620 €. Die Immobilie teilt sich in folgende 3 Wohneinheiten auf: 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> im Obergeschoss 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 30 m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss Es ist denkbar, die Immobilie zukünftig nur teilweise zu vermieten und einen Teil selbst zu bewohnen. Eine weitere Möglichkeit wäre es, das Objekt zu einem Einfamilienhaus rückzubauen, um so die Gesamtfläche zu nutzen. Zudem besteht die Möglichkeit, die Wohnung im Obergeschoss durch den Ausbau des Dachgeschosses zu erweitern, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ein geräumiger Gewölbekeller rundet dieses tolle Angebot ab. Sofern diese Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns von Ihnen zu hören!

Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Details of amenities

- 3 Wohneinheiten
- voll vermietet
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Gewölbekeller
- ruhige, zentrale Lage

Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler und ruhiger Lage von Östringen-Tiefenbach, einem malerischen Dorf im Bundesland Baden-Württemberg, Deutschland. Es liegt in der Region Kraichgau, etwa 35 Kilometer nordöstlich von Karlsruhe. Die Gemeinde erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft und bietet eine idyllische Kulisse mit einer Mischung aus grünen Wiesen, dichten Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen. Eine der herausragenden Merkmale von Tiefenbach ist die landschaftliche Schönheit der Umgebung. Es gibt zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die umliegende Natur führen. Von den Hügeln aus hat man oft einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft und die umliegenden Dörfer. Das Dorf selbst bietet eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Es gibt auch ein reges Gemeinschaftsleben mit verschiedenen Vereinen und Veranstaltungen, die das ganze Jahr über stattfinden. Tiefenbach ist stolz auf seine Traditionen und Feste, bei denen die Dorfbewohner zusammenkommen, um zu feiern und die lokale Kultur zu pflegen.

Property ID: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 306.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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: 23204026 - 76684 Östringen / Tiefenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

---

Kaiserstraße 35 a Bruchsal  
E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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