FAMILIENDOMIZIL – MIT SCHÖNEM GARTEN

68723 Oftersheim, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 20230405

www.nolden-immobilien.de

Wohnfläche ca.: **160,87 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **725.000 EUR**

Nolden-Immobilien
Frau Susanne Nolden

nolden@nolden-immobilien.de
www.nolden-immobilien.de

Tel. +49 6202 1268448
Mob. +49160-96629296

FAMILIENDOMIZIL – MIT SCHÖNEM GARTEN

Objekt ID	20230405
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	68723 Oftersheim
Wohnfläche ca.	160,87 m²
Grundstück ca.	289 m²
Nutzfläche ca.	90 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	3
Terrassen	1
Baujahr	1929
Zustand	teil-/vollsaniert
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	2,38 % incl. MwSt., Annahme durch Anfrage, fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags
Kaufpreis	725.000 EUR

Nolden-Immobilien
Frau Susanne Nolden
nolden@nolden-immobilien.de
www.nolden-immobilien.de
Tel. +49 6202 1268448
Mob. +49160-96629296

Objektbeschreibung

ALTBAUVILLA - UMFANGREICH SANIERT - FÜR DEN GEHOBENEN ANSPRUCH

Finanzierungsbestätigung/Kapitalnachweis bei Besichtigungswunsch erforderlich. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Onlinebesichtigung vorab gewünscht? Fügen Sie diesen Link in Ihren Browser ein:

https://tour.ogulo.com/tWZa

Ein traumhaftes Grundstück mit wunderschönem, wenig einsehbaren Garten & altem Baumbestand, bebaut mit einer beeindruckenden, herrschaftlichen Stadtvilla als Doppelhaushälfte, vereint Privatsphäre, besonderes Wohnen und einen besonderen Stil mit Charme aus der Vergangenheit. Genießen und verwirklichen Sie ein Stück Lebensqualität.

Die Immobilie wurde im Jahr 2007 umfangreich saniert. Wunderschöne Details wie alte Türen, gepflegte Holztreppen und Säulenornamente geben einen einzigartigen Flair aus vergangenen Zeiten.

Erdgeschoss - 71,23 m²
Wohnen, Essen, Kochen mit Ausgang zu Terrasse und Garten auf drei Ebenen, Kamin, Diele, 2 Abstellräume und Gäste-WC mit Tageslicht

Obergeschoss - 58,01 m²
3 x Schlafen, Bad, Dusche, Tageslicht, Diele, separates WC & TG

Dachstudio mit Gaube - 31,63 m²
Schlafen, zwei Einbauschränke, begehbarer Kleiderschrank, Bad mit Wanne, Dusche und Tageslicht, separates WC mit Tageslicht

Untergeschoss - 58,01 m²
Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss, 2 Abstellkeller, Flur

Ebenen - Außenbereich
1. Ebene Terrasse, Abstellbereich überdacht für Fahrräder und Abfalltonnen, Einfahrt, 2. Ebene Terrasse, 3. Ebene Garten

Das Grundstück ist komplett abgeschlossen und fast nicht einsehbar. Die Immobilie ist voll unterkellert und wird leerstehend übergeben.

Ausstattung

***Oftersheim - direkt an der Grenze zu Schwetzingen
***10 Minuten zu Fuß bis zum Schlossplatz
***Garten begrünt, bepflanzt und mit altem Baumbestand

***Garten in sonniger Süd-/Westlage, fast nicht einsehbar
***Terrasse - großzügig - Süd-/Westlage
***Terrasse und Garten von der Küche aus begehbar
***sehr schön & terrassenförmig auf drei Ebenen angelegt
***---Zugang auch vom Treppenhaus möglich
***Wintergarten auf Anfrage beim Bauamt
***abgeschlossenes Grundstück
***Edelstahltor im Eingangsbereich
***---öffnet mit Türöffner im Haus
***Haustüre überdacht - satiniertes Glasdach & Edelstahlhalterungen
***Massivbauweise - dickes Mauerwerk
***Mauerwandstärke 35 cm - 40 cm
***Erdgeschoss - Fassade gedämmt
***Obergeschoss - Fassade gedämmt
***---Kalksandstein oder Ziegel
***Walmdach mit Gauben
***Dach neu gedeckt - ca. 90er Jahre
***Dachdämmung neu 2007 - 20/25 cm
***voll unterkellert
***Deckenhöhen EG - 2,85 mtr. OG 2,76 mtr.
***---DG/First 3,41 mtr. UG 2,01 - 2,12 mtr.
***Küche - im Kaufpreis enthalten
***---Gaskochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Backofen,
***---Mikrowelle, Spüle, Kühlschrank Side by Side
***Gäste-WC EG - Waschbecken, WC und Tageslicht - erneuert 2007
***Bäder und WCs jeweils separat
***Bad OG - Dusche, Waschbecken, Tageslicht - erneuert 2007
***WC separat OG - Waschbecken, WC, Tageslicht - erneuert 2007
***Bad DG - Wanne, Dusche, Waschbecken, Tageslicht - erneuert 2007
***WC DG separat - Waschbecken, WC, Tageslicht - erneuert 2007
***schöne alte Holztreppen
***Deckenornamente/Sims in Diele, Küche und Wohnzimmer im EG
***Säulenornamente in Schlafzimmern im OG
***Deckeneinbaustrahler im EG und OG
***Wandstrahler für indirekte Beleuchtung im Wohnzimmer
***Diele im EG mit indirekter Beleuchtung
***Türen - alt und sehr gut erhalten - teilweise mit Glaseinsatz
***Flügeltüre zwischen Küche und Wohnzimmer
***Flügeltüre im OG zum Schlafbereich
***Bodenbeläge - Parkett, Fliesen
***---italienische Mosaikfliesen in Diele EG und OG
***Kamin im Wohn-/Esszimmer
***Fenster - Kunststoff, weiß mit Sprossen, 2-fach - erneuert 2007
***Rollläden im EG - nicht vorhanden
***Rollläden im OG - vorhanden und alle elektrisch
***Dachflächenfenster - Kunststoff weiß, 2-fach - erneuert 2007

***Dachflächenfenster mit Rollläden - alle elektrisch
***Heizung Gaszentral erneuert 2007
***Warmwasseraufbereitung über Heizung
***Elektrik - erneuert 2007
***Waschmaschine im Keller vorgesehen
***Ausgang zum Garten über Flur im EG
***Keller - Heizungskeller, 2 x Abstellkeller
***Fenster im Keller Kunststoff, weiß, 2-fach verglast
***Gitter vor den Kellerfenstern als Schmutzfänger
***Gerätehaus für Fahrräder und Mülltonnen
***Wasseranschluss außen für Terrasse und Garten
***Sickergruben können baujahrbedingt vorhanden sein
***PKW-Stellplätze vor dem Haus vorhanden
***---Einfahrt entspricht nicht mehr dem Maß der heutigen PKWs
***Keller trocken, dem Baujahr entsprechend
***nicht vermietet - wird leerstehend übergeben

Sonstiges

*****ACHTUNG*****

Anfragen werden nur mit vollständiger Adresse und Rufnummer bearbeitet. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Haben Sie Fragen oder Interesse an einer Besichtigung?
Sie erreichen uns unter der Rufnummer 06202 / 1268448.

Hinweise zum Angebot: Die Objektbeschreibung beruht auf Angaben des Eigentümers bzw. sonstiger Auskunftsbefugter, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen wird.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.04.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1929
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	132,60 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E

Lage

Oftersheim - in einer Wohnlage direkt an der Grenze zu Schwetzingen gelegen. Zum Schlossplatz max.10 Minuten zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, sowie Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindungen sind in Kürze zu erreichen. Oftersheim/Schwetzingen liegt in der Nähe der A5 und A6, die Mannheim und Heidelberg verbindet.

.

KOCHEN / ESSEN

KOCHEN / ESSEN

KOCHEN / ESSEN

DIELE EG

WOHNEN / ESSEN

WOHNEN / ESSEN

Nolden-Immobilien
Frau Susanne Nolden

nolden@nolden-immobilien.de
www.nolden-immobilien.de

Tel. +49 6202 1268448
Mob. +49160-96629296

NOLDEN IMMOBILIEN

EINGANG

GÄSTE-WC EG

IMPRESSION

HAUSEINGANG

TERRASSE 1. EBENE

GARTEN 3. EBENE

Nolden-Immobilien
Frau Susanne Nolden

nolden@nolden-immobilien.de
www.nolden-immobilien.de

Tel. +49 6202 1268448
Mob. +49160-96629296

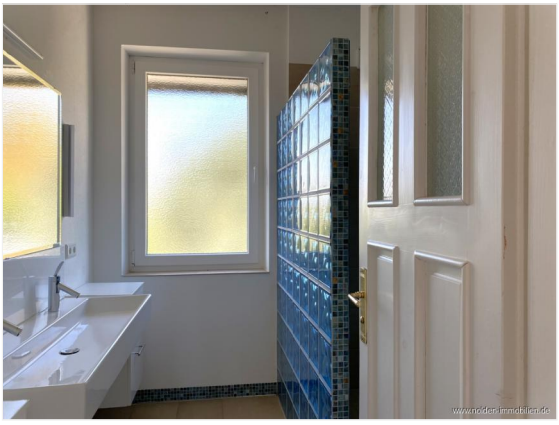
NOLDEN IMMOBILIEN

HAUSANSICHT

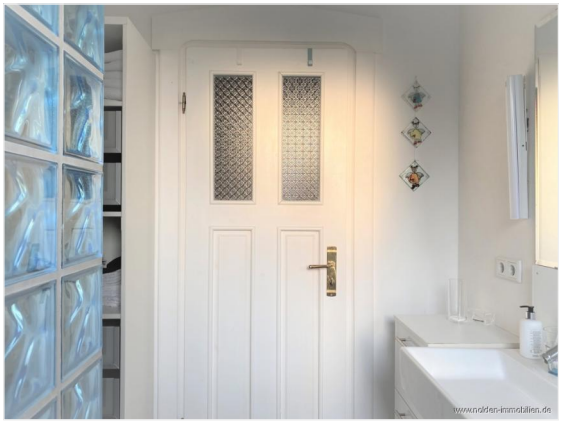
DIELE OG

TREPPENAUFGANG OG

DIELE OG



BAD OG



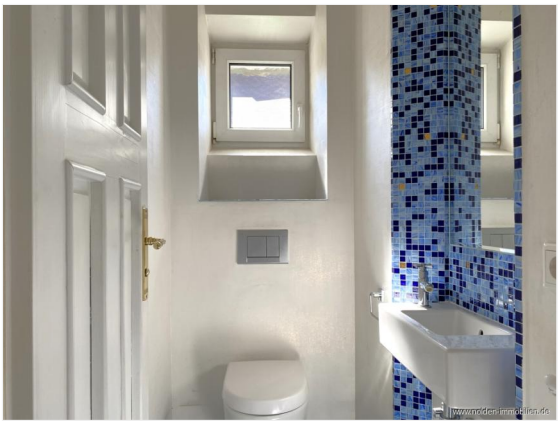
BAD OG

Nolden-Immobilien
Frau Susanne Nolden

nolden@nolden-immobilien.de
www.nolden-immobilien.de

Tel. +49 6202 1268448
Mob. +49160-96629296

NOLDEN IMMOBILIEN



WC SEPARAT OG

SCHLAFEN I OG

SCHLAFEN II OG

SCHLAFEN III OG

SCHLAFEN IV DACHSTUDIO

SCHLAFEN IV DACHSTUDIO

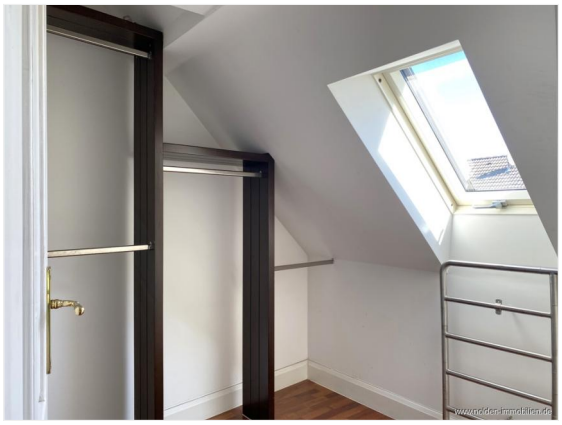
Nolden-Immobilien
Frau Susanne Nolden

nolden@nolden-immobilien.de
www.nolden-immobilien.de

Tel. +49 6202 1268448
Mob. +49160-96629296

NOLDEN IMMOBILIEN

SCHLAFEN IV DACHSTUDIO



ANKLEIDE DACHSTUDIO

BAD DACHSTUDIO

SEP. WC DACHSTUDIO

TREPPENAUFGANG DACHSTUDIO

HAUSANSICHT

Nolden-Immobilien
Frau Susanne Nolden

nolden@nolden-immobilien.de
www.nolden-immobilien.de

Tel. +49 6202 1268448
Mob. +49160-96629296

NOLDEN
IMMOBILIEN

TERRASSE

Nolden-Immobilien
Frau Susanne Nolden

nolden@nolden-immobilien.de
www.nolden-immobilien.de

Tel. +49 6202 1268448
Mob. +49160-96629296