

FÜR GENERATIONEN – MIT GROßEM GARTEN

68723 Oftersheim, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 20231006



www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN 
www.nolden-immobilien.de

Wohnfläche ca.: **152,34 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **495.000 EUR**



FÜR GENERATIONEN – MIT GROßEM GARTEN

Objekt ID	20231006
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	68723 Oftersheim
Wohnfläche ca.	152,34 m ²
Grundstück ca.	429 m ²
Nutzfläche ca.	256,43 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Baujahr	1938
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Carport	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Gartennutzung, Keller, Terrasse
Käuferprovision	2,98 % incl. MwSt., Annahme durch Anfrage, fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags
Kaufpreis	495.000 EUR



Objektbeschreibung

EIN-/ZWEIFAMILIENHAUS MIT GROßZÜGIGEM GARTEN

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/6D5D>

In angenehmer ruhiger Lage in Oftersheim präsentiert sich dieses Ein-/Zweifamilienhaus mit einem traumhaften Garten und viel Potential, welches im Jahr 1938 erbaut, und im Jahr 1972 aufgestockt, erweitert sowie saniert wurde.

Mit diversen Sanierungen und Renovierungen, gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach eigenen Wünschen. Separate Zugänge zum EG und zum OG ermöglichen bei Bedarf auch zwei Wohneinheiten für Generationenwohnen. Das Obergeschoss kann mit einem Dachgeschossausbau zu einer Maisonette-Wohnung erweitert und umgestaltet werden. In der überbauten und abgeschlossenen Einfahrt befinden sich ein bis zwei Parkmöglichkeiten, zwei Tore schließen die Einfahrt ab. Ein großer Freisitz und ein direkt angrenzender traumhafter Garten bieten Ihnen viele Möglichkeiten für Ihre Nutzungswünsche.

Ein großer Dachboden mit vorhandener Treppe vom Obergeschoss kann als zusätzliche Wohnfläche zu einer Maisonettewohnung OG / DG mit 5 Zimmer umgestaltet werden.

Auch für eine Hauserweiterung in Form eines Anbaues zum Garten ist bis zur Baulinie genügend Platz.

Erdgeschoss - Wohnfläche 67,31 m²

Einfahrt überdacht und abgeschlossen, großes Wohn-/Esszimmer mit Ausgang zu Terrasse und Garten, Küche - keine tragende Wand - kann offen gestaltet werden, Schlafzimmer/Büro, Diele, Bad mit Wanne, WC und Tageslicht, Flur mit Treppenaufgang zum OG

Obergeschoss - Wohnfläche 85,03 m²

Wohn-/Esszimmer, Küche - keine tragende Wand - kann offen gestaltet werden, Balkon überdacht mit Blick in den Garten,
2 Schlafzimmer, Diele mit Einbauschränken, Tageslichtbad mit Wanne und WC, Treppenaufgang zum Dachgeschoss (Ausbau zur Maisonettewohnung möglich)

Dachgeschoss - Nutzfläche 91,21 m² - ausbaufähig zur Maisonettewohnung

Dachgeschoss großzügig - Stehhöhe 3,28 mtr. bis zum First - Treppenzugang vom OG vorhanden, Gaube für angemessene Kopfhöhe notwendig

Ausstattung

***Garten großzügig und ruhig





- ***--in sonniger Süd-/Westlage
- ***Freisitz, gepflastert - 77,76 m² - angrenzend zum Garten
- ***Zugang vom EG in den Garten
- ***Zugang vom Garten in den Keller
- ***Grundstück 429 m²
- ***zwei Vollgeschosse
- ***Massivbauweise
- ***Energieeffizienzklasse H
- ***---gesonderte Bezuschussung bei Sanierung vom Staat
- ***Dachboden ausbaubar - Firsthöhe 3,28
- ***Gaube für Treppenaufgang notwendig
- ***Deckenhöhen EG 2,50 m, OG 2,56 m , UG 2,01 m bis 2,11 m
- ***UG mit Ausgang zum Garten
- ***voll unterkellert
- ***Kellerräume - 4 Räume und Ausgang zum Garten
- ***Keller dem Baujahr entsprechend
- ***Deckenhöhe Keller 2,01 m bis 2,11 m
- ***Balkon im OG 17,85 m² - in Süd-/Westlage
- ***---mit Pergola überdacht und Blick in den Garten
- ***Küche EG und OG - Einbauküchen vorhanden
- ***Bad EG - Wanne, Waschbecken, WC und Tageslicht
- ***Bad OG - Wanne, Waschbecken, WC und Tageslicht
- ***Fenster - Holz doppelverglast vom Sanierungsjahr 1972
- ***Rollläden an allen Fenstern vorhanden
- ***Böden - Laminat und Fliesen
- ***Innentüren - Holz z.T. mit Glaseinsatz
- ***Einbauschränk im OG in der Diele
- ***Elektrik 3-adrig - vom Sanierungsjahr 1972
- ***Dachstuhl und Eindeckung vom Sanierungsjahr 1972
- ***Dachdämmung nicht vorhanden
- ***Gastherme auf jeder Etage
- ***--EG Baujahr 1989, OG Baujahr 2022
- ***Kamine - 2 vorhanden
- ***Warmwasseraufbereitung über Gastherme
- ***Waschmaschinenanschluss jeweils in den Bädern vorhanden
- ***PKW-Stellplatz in der überdachten Hofeinfahrt
- ***PKW-Stellplätze öffentlich vor dem Haus
- ***---sowie gegenüberliegend in Parkbuchten

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	20.06.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	250,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Oftersheim - unmittelbar an einem kleinen Neubaugebiet in einer ruhigen Seitenstraße mit guter Verkehrsanbindung gelegen.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen mit Bus und Bahn, Arztpraxen, Kindergarten, sowie Grundschule befinden sich umliegend in fußläufiger Umgebung und sind schnell erreichbar.





www.nolden-immobilien.de

NOLDEN
IMMOBILIEN
www.nolden-immobilien.de

GARTEN-II



GARTEN



GARTEN



GARTEN



HAUSANSICHT



HAUSANSICHT





HAUSANSICHT GARTEN



WOHNEN / ESSEN EG



WOHNEN / ESSEN EG



TERRASSE / GARTEN



KOCHEN EG



KOCHEN EG





BAD EG



SCHLAFEN EG



DIELE EG



WOHNEN / ESSEN OG



WOHNEN / ESSEN OG



KOCHEN OG





KOCHEN OG



DIELE OG



BALKON OG



BALKON OG



BAD OG



BAD OG

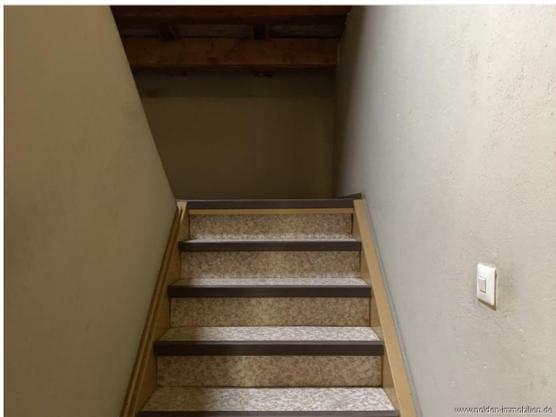




SCHLAFEN OG



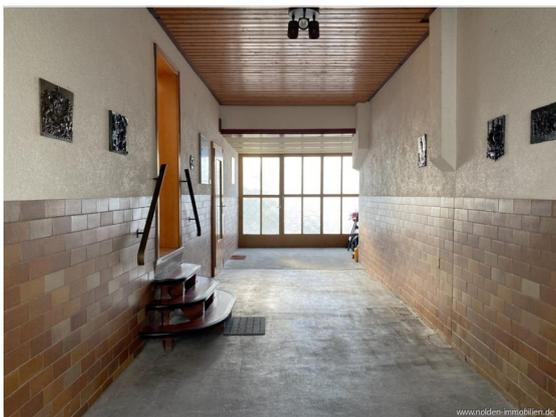
SCHLAFEN OG



TREPPENAUFANG DG



DACHGESCHOSS



HOFEINFAHRT

