

Einfamilienhaus mit zusätzlichem Bauplatz auf großem Grundstück

76351 Linkenheim-Hochstetten, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 723064



Pfisterer & Gerber
Immobilien

Wohnfläche ca.: **170,49 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **635.000 EUR**



Einfamilienhaus mit zusätzlichem Bauplatz auf großem Grundstück

Objekt ID	723064
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Linkenheim) 76351 Linkenheim-Hochstetten
Etagen im Haus	2
Wohneinheiten	1
Wohnfläche ca.	170,49 m ²
Nutzfläche ca.	353,73 m ²
Grundstück ca.	2.764 m ²
Grundflächenzahl	0,6
Zimmer	6
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1896
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	5
Stellplätze	3 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse West, Bidet, Dielenboden, Dusche, Fliesenboden, Gewerblich nutzbar, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Parkettboden, Satteldach, Tageslichtbad, Teilunterkellert, Teppichboden



Käuferprovision 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer

Kaufpreis 635.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses Haus wurde 1896 gebaut und im Inneren kontinuierlich modernisiert. Neben dem Wohnhaus verfügt das Anwesen aktuell über eine Werkstatt, eine Scheune, eine Garage und einen sehr großen Garten mit über 1.800 m² Fläche. Parallel dazu besteht die Möglichkeit anstelle der Scheune ein Wohnhaus zusätzlich zu errichten.

Dieser Bauplatz verfügt über ein Baufenster von 12,5 m x 12 m Grundfläche und erlaubt einen eingeschossigen Bau mit einer Dachneigung von 30° bis 40°. In offener Bauweise kann hier ein Einzel- oder Doppelhaus errichtet werden.

Das bestehende Wohnhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die wesentlichen Merkmale stammen aus den 1990er Jahren. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohn- / Esszimmer, das sich über die gesamte Hausbreite erstreckt sowie eine Küche und ein Schlafzimmer. Der Hausanschluss- und Heizraum befindet sich im Anbau.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie von der Diele aus in die zweite Ebene. Hier befinden sich vier weitere Zimmer und der Zugang zum Balkon. Eines dieser Zimmer verfügt über Küchenanschlüsse. Zudem finden Sie auf dieser Ebene ein Badezimmer.

Eine weitere Holzterrasse führt Sie in das nicht ausgebaute Dachgeschoss. Das Haupthaus verfügt zudem über einen Gewölbekeller mit Steinboden.

Im Außenbereich erwarten Sie der Innenhof und weitere Gebäude. Durch die Scheune gelangen Sie in den riesigen Garten. Auf einer Länge von ca. 120 m bietet dieser viele Gestaltungsmöglichkeiten. Eine weitere Wohnbebauung ist jedoch nicht zulässig.

Der Bebauungsplan weist dieses Grundstück als Teil eines Dorfgebietes aus. D.h. dieses Anwesen kann zu Wohn- und / oder gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Die vielschichtigen Möglichkeiten lassen sich am Besten im Rahmen einer Besichtigung erörtern. Sprechen Sie mich gerne an!

Ausstattung

- Isolierglasfenster in weißen Kunststoffrahmen (1981)
- Isolierglasfenster in Kunststoffrahmen mit Holzdekor (1993)
- Gegensprechanlage
- separate Stromabsicherung pro Ebene
- Tapeten und Raufaser
- Parkett, Fliesen und Teppich als Bodenbelag
- zwei Tageslichtbadezimmer
- zweiter Kaminzug in der Küche
- Gewölbekeller



Sonstiges

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur ein komplettes Exposé zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständige Anschrift und Ihre Kontaktdaten nennen. Über unser Exposé kommen wir unserer Aufklärungspflicht zum Widerrufsrecht und den Datenschutzbestimmungen nach. Selbstverständlich fällt weiterhin erst dann eine Maklercourtage an, wenn Sie durch unsere Dienstleistungen einen notariellen Kaufvertrag unterzeichnet haben.

Courtage:

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis, ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig und vom Käufer an Pfisterer & Gerber Immobilien zu zahlen, die hierdurch einen unmittelbaren Zahlungsanspruch erhält. Der vermittelnden Firma steht insoweit ein unmittelbarer Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben, die uns von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Ihre Immobiliensuche:

Gerne unterstützen wir Sie aktiv bei Ihrer Immobiliensuche. Auf unseren Internetseiten: www.pfisterer-gerber.de haben Sie die Möglichkeit Ihr Suchprofil - Ihren Immobilienwunsch - anzugeben. Sobald wir eine passende Immobilie anbieten können, melden wir uns umgehend bei Ihnen.

Kostenlose Wertermittlung:

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zur erfolgreichen Vermittlung zur Verfügung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1896
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	240,46 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Linkenheim-Hochstetten befindet sich ca 15 km nördlich von Karlsruhe und grenzt an Stutensee, Eggenstein-Leopoldshafen und Graben-Neudorf. Ca. 12.000 Einwohner haben hier ihr Zuhause gefunden. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Über die B36 können Sie Karlsruhe zeitnah mit dem Auto erreichen. Am Bahnhof Linkenheim halten in regelmäßigen Abständen die S1 sowie die S11. Beide Stadtbahnlinien bringen Sie schnell nach Karlsruhe sowie darüberhinaus über Ettlingen nach Bad Herrenalb bzw. Ittersbach.

Direkt in Linkenheim befinden sich eine Grund- und Hauptschule sowie eine Realschule. Eine reine Grundschule gibt es zudem in Hochstetten.





Haus in Linkenheim



Esszimmer



Schlafzimmer im EG



Tageslichtbadezimmer im EG



Zimmer I im OG



Zimmer II im OG





hinteres Zimmer im OG



Küche im OG



Balkon im OG



Werkstatt



Innenhof



überdachter Freisitz im Hof





Scheune / Garage



Blick in den Garten



Blick vom Garten zur Scheune



„Sie möchten eine persönliche 3D-Begehung? Gerne führe ich Sie **kontaktlos** durch diese Immobilie und beantworte Ihre Fragen. Dieser Service ist für Sie natürlich unverbindlich und kostenfrei!

einfach direkt anrufen!

07251.981 651-7

Dirk Hausmann
gepr. Immobilienbewerter für Wohnimmobilien (PMA)

ivd

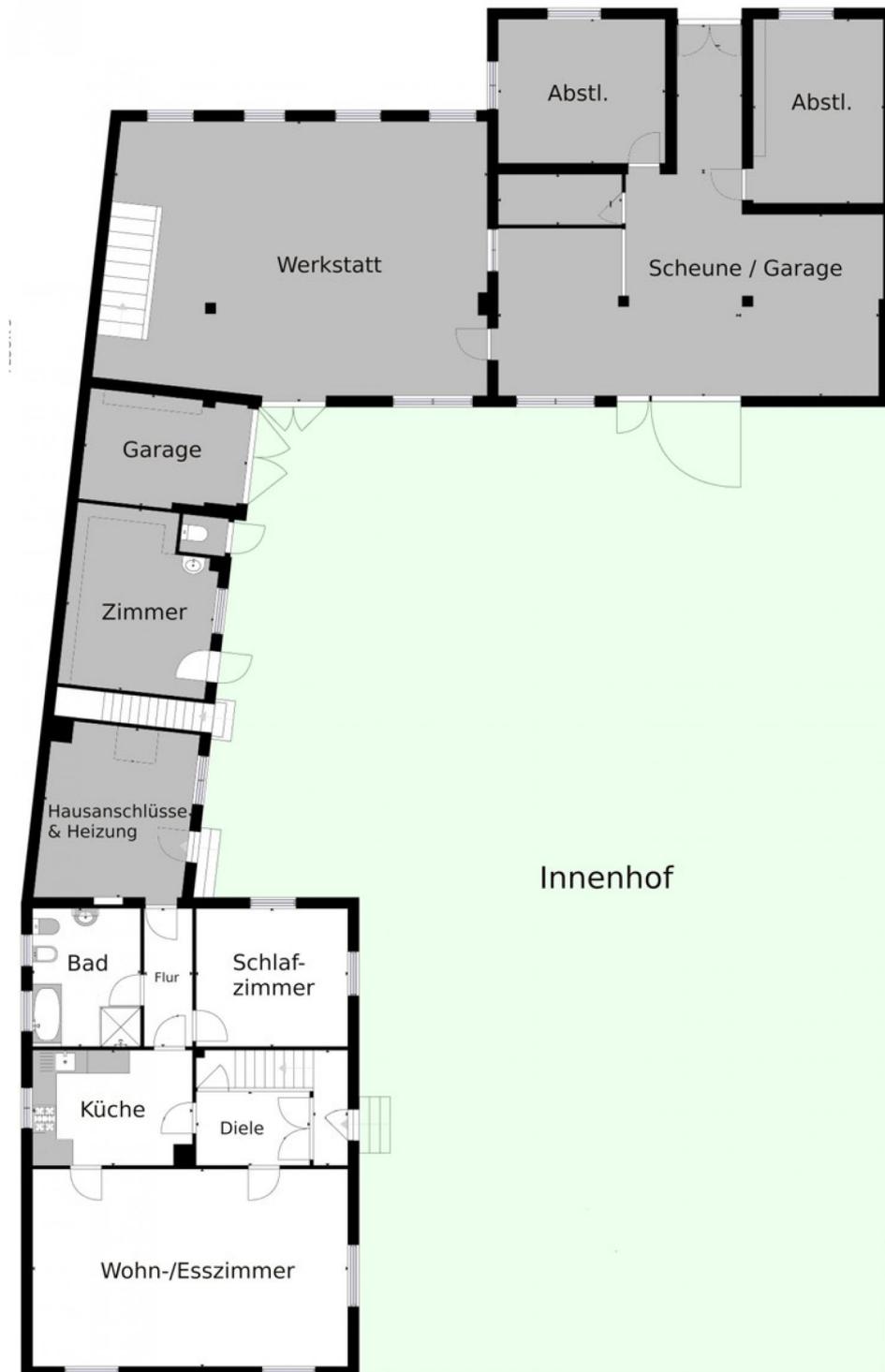
Pfisterer & Gerber
Immobilien

Ihr Ansprechpartner



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Obergeschoss

