Wohn- und Geschäftshaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

76676 Graben-Neudorf, Haus zum Kauf

Objekt ID: 323080

Wohnfläche ca.: **115 m²** - Gesamtfläche ca.: **272 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **569.000 EUR**

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Felix Willenborg
willenborg@pfisterer-gerber.de
Tel. 07251 981651-3

Wohn- und Geschäftshaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Objekt ID	323080
Objekttyp	Haus
Adresse	76676 Graben-Neudorf
Etagen im Haus	3
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	1
Wohnfläche ca.	115 m²
Nutzfläche ca.	50 m²
Gesamtfläche ca.	272 m²
Grundstück ca.	506 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1970
Zustand	modernisiert
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	6
Stellplätze	4 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Garage,

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Felix Willenborg
willenborg@pfisterer-gerber.de
Tel. 07251 981651-3

	Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Parkettboden, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer
Kaufpreis	569.000 EUR

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1970 erbaute Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Graben-Neudorf verfügt im Erdgeschoss über eine Gewerbeeinheit mit eigenem Zugung sowie eine Wohneinheit, die sich über drei Etagen erstreckt und ihren Eingang im Gartengeschoss hat. Das Gebäude wurde im Jahr 2006 komplett saniert. 2020 wurde das Dachgeschoss wohnlich ausgebaut. Eine Umgestaltung des Gebäudes zum Zwei- bzw. Dreifamilienhaus ist denkbar.

Die Wohnung erstreckt sich in erster Linie über das Dach- und das Gartengeschoss. Verbunden sind diese Etagen über ein Durchgangszimmer mit angrenzendem WC im Erdgeschoss. Das ca. 80 m² große Dachgeschoss schafft mit heller Holzdecke und hochwertigem Vinylboden in Holzoptik einen einladende Wohnatmosphäre. Um die zentral gelegene Treppe gruppieren sich zwei Schlafzimmer, der offene Wohn-/ Essbereich, ein Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Dusche, WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss sowie ein beheizbarer Abstellraum.

Das Gartengeschoss verfügt über einen ca. 45 m² großen Wohnbereich mit integrierter Küche, ein modernes Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Dusche, Handtuchheizung und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC. Außerdem bietet diese Etage, die teilweise über Fußbodenheizung verfügt, neben dem Heizraum und einem Abstellraum noch einen beheizten Lager- und Arbeitsraum, der direkt vom Hauseingang erreichbar ist.

Der Außenbereich ist teilweise mit Sicherheitsglas überdacht und bietet einen Sitz- und Aufenthaltsbereich sowie einen terrassenförmig angelegten Garten. Ausreichend Lager- und Abstellfläche bietet ein Raum unter den Garagen.

Die Gewerbeeinheit inkl. vier Stellplätzen ist vermietet. Beim Umbau dieser abgeschlossenen Einheit könnte eine Wohnung mit eigenständigem Zugang und einer Größe von ca. 80 m² geschaffen werden.

Bitte nutzen Sie den virtuellen Rundgang um sich einen genauen Überblick über die Räumlichkeiten zu verschaffen. Den Link hierzu erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

Ausstattung

- Wohn- und Geschäftshaus mit einer Wohneinheit und einer Gewerbeeinheit
- Umwandlung zu drei Wohneinheiten oder einer Gewerbeeinheit und zwei Wohneinheiten möglich
- Gewerbeeinheit mit 77 m² Nutzfläche und separatem Zugang im Erdgeschoss
- Wohnung über drei Etagen mit ca. 115 m² Wohnfläche und ca. 80 m² wohnlich ausgebautem Dachgeschoss
- ca. 506 m² Grundstücksanteil
- 2 Einzelgaragen mit elektrischen Schwingtoren
- 4 Stellplätze
- 2 Tageslicht-Badezimmer und 3 separate WC's
- 2 Küchen (teilweise neuwertig)

- Öl-Zentralheizung (1990)

- Wärmedämmverbundsystem (10cm)
- Kunststofffenster mit 2fach-Isolierverglasung (2005)
- elektrische Rollläden im gesamten Wohnbereich
- teilweise Fußbodenheizung im Gartengeschoss (Eingangsbereich, Essbereich und Badezimmer)
- Satelliten-Schüssel
- 400V-Stromanschluss im Heizraum
- Gartenwasserzähler
- Regenwasserzisterne (ca. 3500 Liter)
- Terrasse mit Garten und Abstellräumen
- überdachter Außensitzbereich (Aluminium-Konstruktion mit Sicherheitsglas)
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl, Parkett, Laminat,
- Wandbeläge: Tapete, Feinputz, Rauputz,

Historie:
1970-1971 Baujahr
2005-2006 Sanierung:
- neues Dach inkl. Unterkonstruktion
- Wärmedämmverbundsystem, Fassade neu verputzt und gestrichen
- neue Kunststofffenster mit 2fach-Isolierverglasung
- neue Außentüren Kunststoff
- Modernisierung der Leitungssysteme
- Modernisierung sämtlicher Bäder
- Modernisierung der Treppen, Bodenbeläge und Wandbelägen

2018 Überdachung des Außenbereiches
2020 Ausbau des Dachgeschosses

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	16.09.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	146,90 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Felix Willenborg
willenborg@pfisterer-gerber.de
Tel. 07251 981651-3

Lage

Die Immobilie befindet sich im Zentrum der Gemeinde Graben-Neudorf, verkehrstechnisch günstig gelegen und nur fünf Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Seit 1972 bilden die ehemals eigenständigen Dörfer Graben und Neudorf die heutige Gemeinde Graben-Neudorf.
Verkehrsgünstig zwischen Mannheim im Norden, Karlsruhe im Süden sowie Bruchsal und Germersheim gelegen, hat sich Graben-Neudorf zu einem beliebten Wohnort für Familien mit Kindern entwickelt. Aktuell leben hier ca. 12.000 Einwohner.

Über die Bundesstraßen 35 und 36, sowie die ca. 5 km entfernte A5 (Anschlussstelle Bruchsal) erreichen Sie die genannten Städte bequem und schnell mit dem Auto. Durch die Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn können Sie zudem die umliegenden Städte und Gemeinden problemlos autofrei erreichen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden, ebenso Ärzte und Apotheken. Ein kleines Einkaufzentrum mit verschiedenen Läden und der Bahnhof sind fußläufig zu erreichen.

Insgesamt fünf Kindergärten stehen für die jüngeren Einwohner zur Verfügung. Für größere Kinder sind zwei Grundschulen sowie die Gemeinschaftschule - die die Möglichkeit des Werkrealschulabschlusses bietet - vor Ort. Gymnasien finden Sie im nahegelegenen Bruchsal.

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Felix Willenborg
willenborg@pfisterer-gerber.de
Tel. 07251 981651-3

Startbild

Blick auf die Terrasse und den Hauseingang

Wohnbereich im Dachgeschoss

Küche im Dachgeschoss

Schlafzimmer im Dachgeschoss

Kinder- / Gästezimmer im Dachgeschoss

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Felix Willenborg
willenborg@pfisterer-gerber.de
Tel. 07251 981651-3

Badezimmer im Dachgeschoss

Durchgangszimmer im Erdgeschoss

WC im Erdgeschoss

Essbereich im Gartengeschoss mit Blick auf di

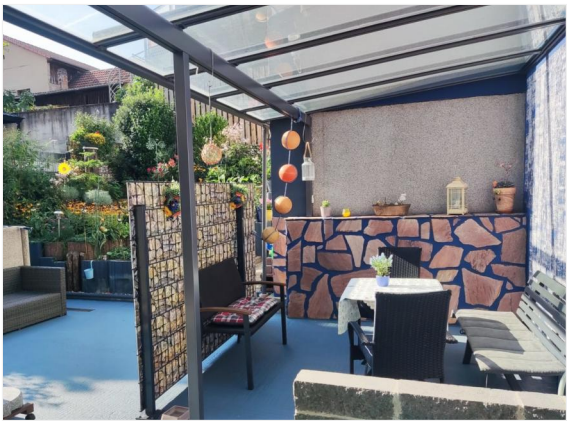
Küche im Gartengeschoss

Badezimmer im Gartengeschoss

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Felix Willenborg

willenborg@pfisterer-gerber.de

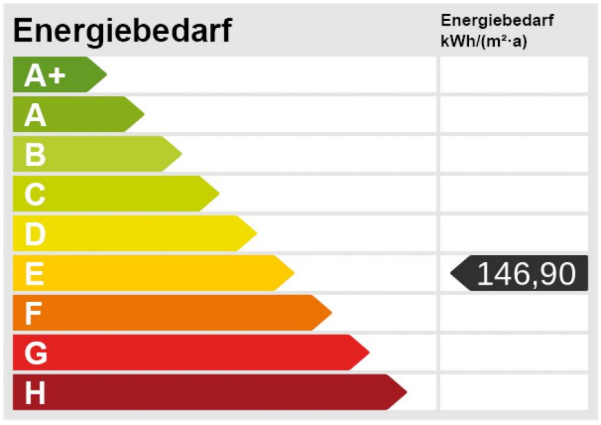
Tel. 07251 981651-3



überdachter Sitzbereich

Praxisräume

Praxis Zimmer

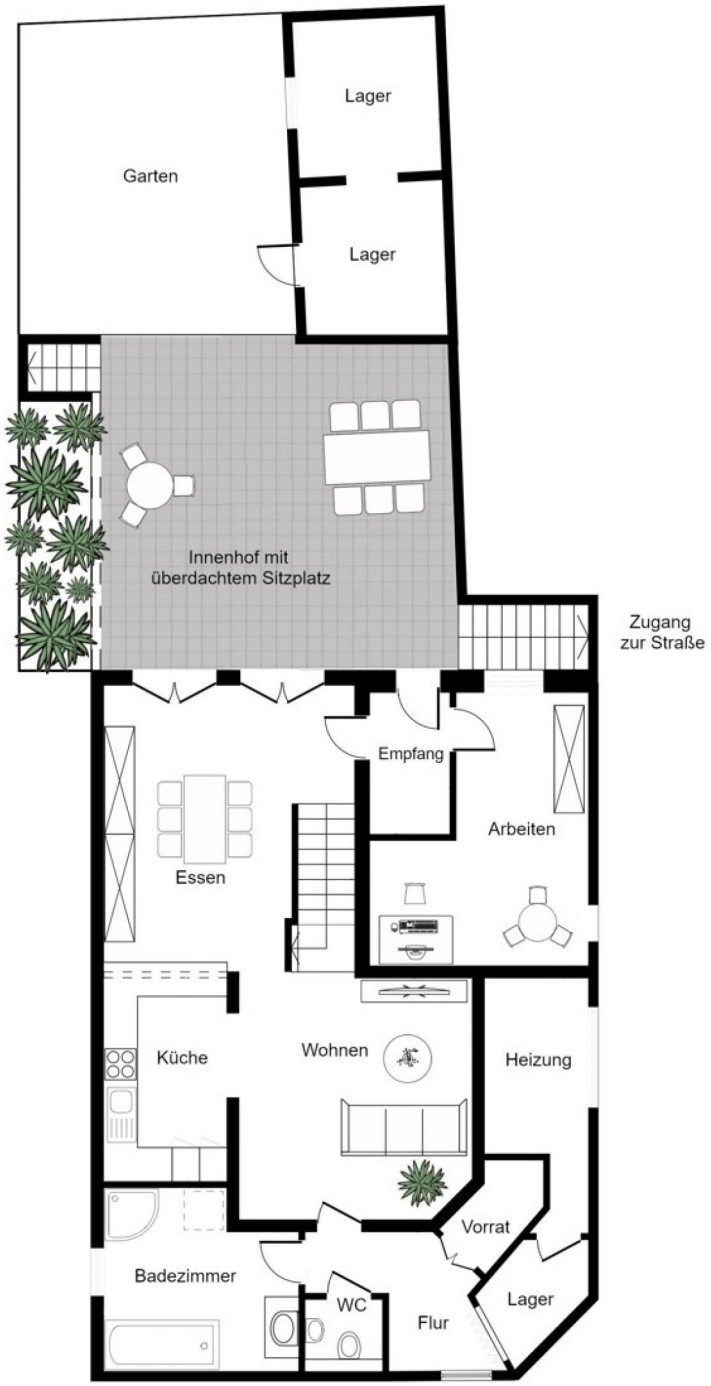


Energieskala

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Felix Willenborg
willenborg@pfisterer-gerber.de
Tel. 07251 981651-3

Grundriss

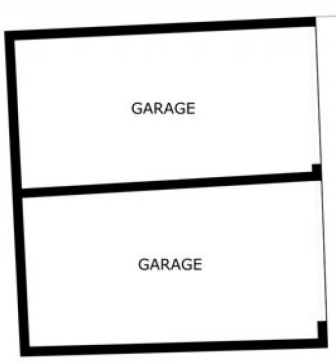
Grundriss Gartengeschoss

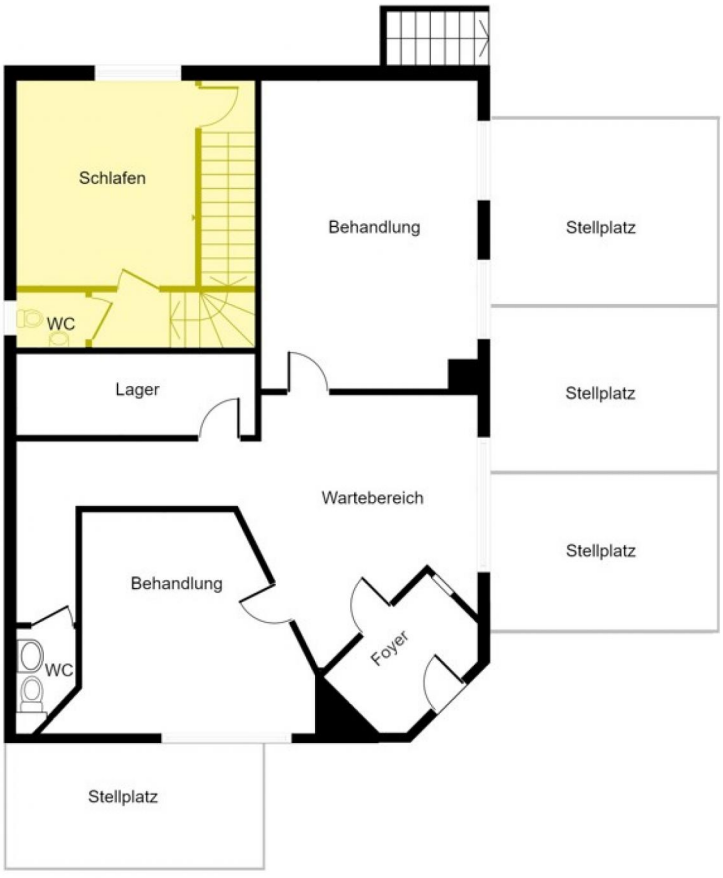


Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Felix Willenborg
willenborg@pfisterer-gerber.de
Tel. 07251 981651-3

Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

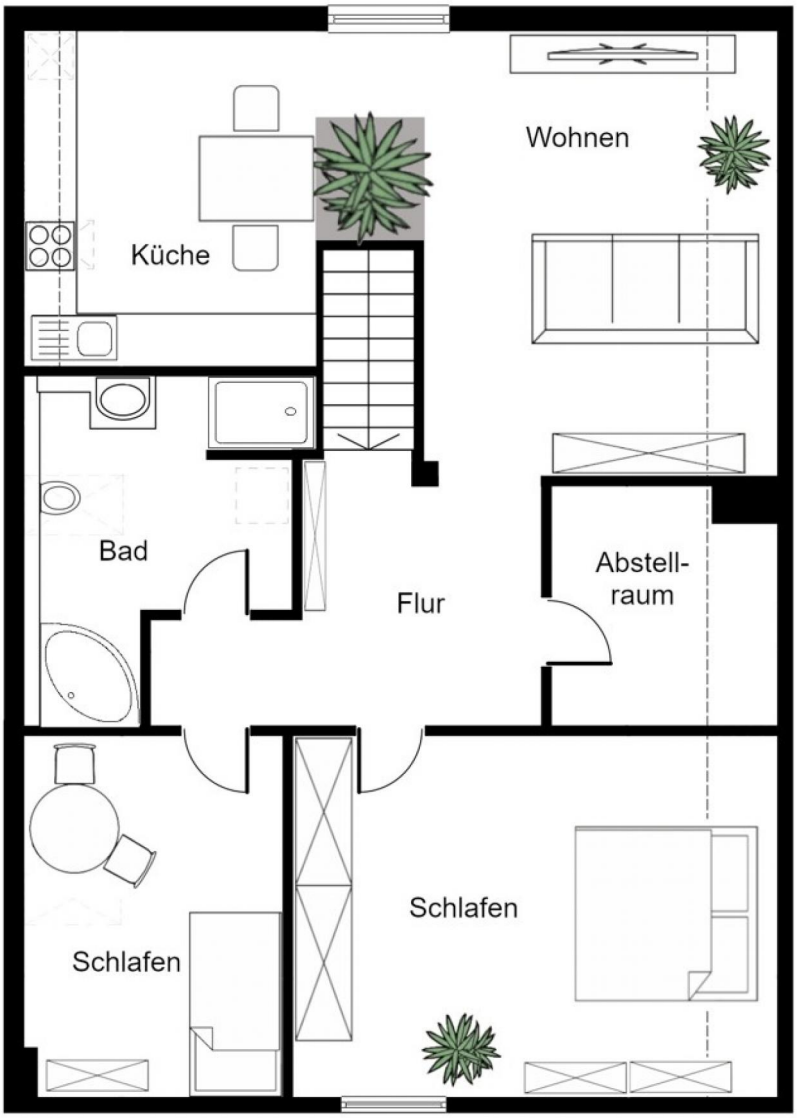




Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Felix Willenborg
willenborg@pfisterer-gerber.de
Tel. 07251 981651-3

Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Felix Willenborg
willenborg@pfisterer-gerber.de
Tel. 07251 981651-3