Eigennutzung und langjährige, zufriedene Mieter! Dreifamilienhaus in Oberöwisheim

76703 Kraichtal, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 723055

Wohnfläche ca.: **310 m²** - Zimmer: **11** - Kaufpreis: **545.000 EUR**

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Dirk Hausmann

hausmann@pfisterer-gerber.de
www.pfisterer-gerber.de

Tel. 07251.981 651-7

Eigennutzung und langjährige, zufriedene Mieter! Dreifamilienhaus in Oberöwisheim

Objekt ID	723055
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	(Oberöwisheim) 76703 Kraichtal
Etagen im Haus	3
Wohneinheiten	3
Wohnfläche ca.	310 m²
Vermietbare Fläche ca.	310 m²
Grundstück ca.	643 m²
Zimmer	11
Badezimmer	3
Separate WC	2
Balkone	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1976
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	4
Stellplatz	1 Stellplatz
Garagen	3 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Dirk Hausmann
hausmann@pfisterer-gerber.de
www.pfisterer-gerber.de
Tel. 07251.981 651-7

Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Fahrradraum, Fliesenboden, Garage, Keller, Kunststoffboden, Laminatboden, Massivbauweise, Separates WC
Käuferprovision	4,76 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer
Kaufpreis	545.000 EUR

Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte, 1976 erbaute Dreifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage von Oberöwisheim, eine Gemeinde der Stadt Kraichtal.

Die insgesamt ca. 310 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Wohnungen. Die Wohnung im Erdgeschoss wird Mitte Mai frei.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils eine Vier- bis Fünfzimmerwohnung mit je ca. 111 m². Bei beiden Wohnungen wurde das Esszimmer zum Wohnzimmer und zur Küche hin offen gestaltet. So ergeben sich helle und freundliche Räume mit einer angenehmen Größe von jeweils ca. 45 m². Des Weiteren finden Sie in jeder Wohnung zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum.

Eine Vierzimmerwohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche befindet sich im 1995 modernisierten Dachgeschoss. Neben dem ca. 29 m² großem Wohn- und Esszimmer finden Sie hier drei weitere Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine Küche runden diese Wohnung ab.

Alle Wohnungen verfügen über einen Südbalkon, der vom Ess- und Wohnzimmer aus erreichbar ist. Zu jeder Wohnung gehören eine Garage und ein Abstellraum im Keller. Im Untergeschoss befinden sich zudem der Waschkeller und der gemeinschaftliche Hobbyraum, der aktuell als Fahrradraum genutzt wird. Dieser ist durch den Hausflur und über eine Kelleraußentreppe erreichbar.

Über den Hof gelangen sie zu zwei Einzelgaragen und einer Rasenfläche. Die dritte Garage neben dem Haus und ist direkt von der aus Straße befahrbar.

Weitere Informationen - z.B. über die aktuellen Mietverträge und die genaue Anschrift - sowie den Link zu unserer 3D-Tour erhalten Sie über unser ausführliches Exposé.
Sprechen Sie uns gerne an!

Ausstattung

- drei abgeschlossene Wohneinheiten
- langfristige Mietverträge mit automatischer Mietanpassung
- Die Wohnung im Erdgeschoss ist gekündigt und wird voraussichtlich zum 16.05.2024 frei.
- Ausbau Dachgeschoss in 1995
- jede Wohnung mit Südbalkon
- Doppelgarage im Hof
- Einzelgarage neben dem Haus
- zentrale Gasheizung, Brenner aus 2019
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, PVC
- ca. 80 m² große Rasenfläche im Garten (Allgemeinnutzung)

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Dirk Hausmann
hausmann@pfisterer-gerber.de
www.pfisterer-gerber.de
Tel. 07251.981 651-7

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 4,76 % 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	13.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	162,37 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F

Lage

Dieses Haus befindet sich in ruhiger und bevorzugter Lage von Oberöwisheim, einem Teil der Gemeinde Kraichtal.

Die Stadt Kraichtal hat ca. 15.000 Einwohner und liegt mit seinen Ortschaften (Bahnbrücken, Münzesheim, Menzingen, Neuenbürg, Gochsheim, Oberöwisheim, Unteröwisheim) im Landkreis Karlsruhe im westlichen Kraichgau nahe Bretten, Eppingen und Bruchsal. Alles Notwendige des täglichen Bedarfs ist vorhanden, ebenso eine Grundschule, Hauptschule und Werkrealschule. Weitere Schulen bestehen in den umliegenden Ortschaften zu Genüge.
Die A5, A6 und A8 sind zeitnah zu erreichen und machen das gesamte Kraichtal zu einer beliebten Wohnanlage. Die weitläufigen Felder und Wälder sowie die verschiedenen Freizeitangabe erlauben eine vielseitige und abwechslungsreiche Naherholung.

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Dirk Hausmann
hausmann@pfisterer-gerber.de
www.pfisterer-gerber.de
Tel. 07251.981 651-7

Pfisterer & Gerber Immobilien

3FH in Oberöwisheim

EG: Wohnzimmer

EG: Essbereich

EG: Küche

EG: Badezimmer

OG: Wohnzimmer

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Dirk Hausmann

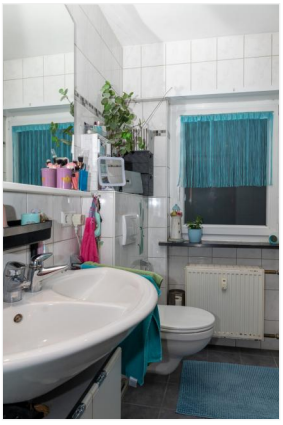
hausmann@pfisterer-gerber.de
www.pfisterer-gerber.de

Tel. 07251.981 651-7

Pfisterer & Gerber Immobilien

OG: Essbereich

OG: Küche



OG: Tageslichtbdezimmer

OG: Gäste-WC

DG: Wohnzimmer

DG: Küche

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Dirk Hausmann

hausmann@pfisterer-gerber.de
www.pfisterer-gerber.de

Tel. 07251.981 651-7

Pfisterer & Gerber Immobilien

DG: Badezimmer

Gebäudeansicht

massive Doppelgarage im Hof

Rasenfläche hinter dem Haus

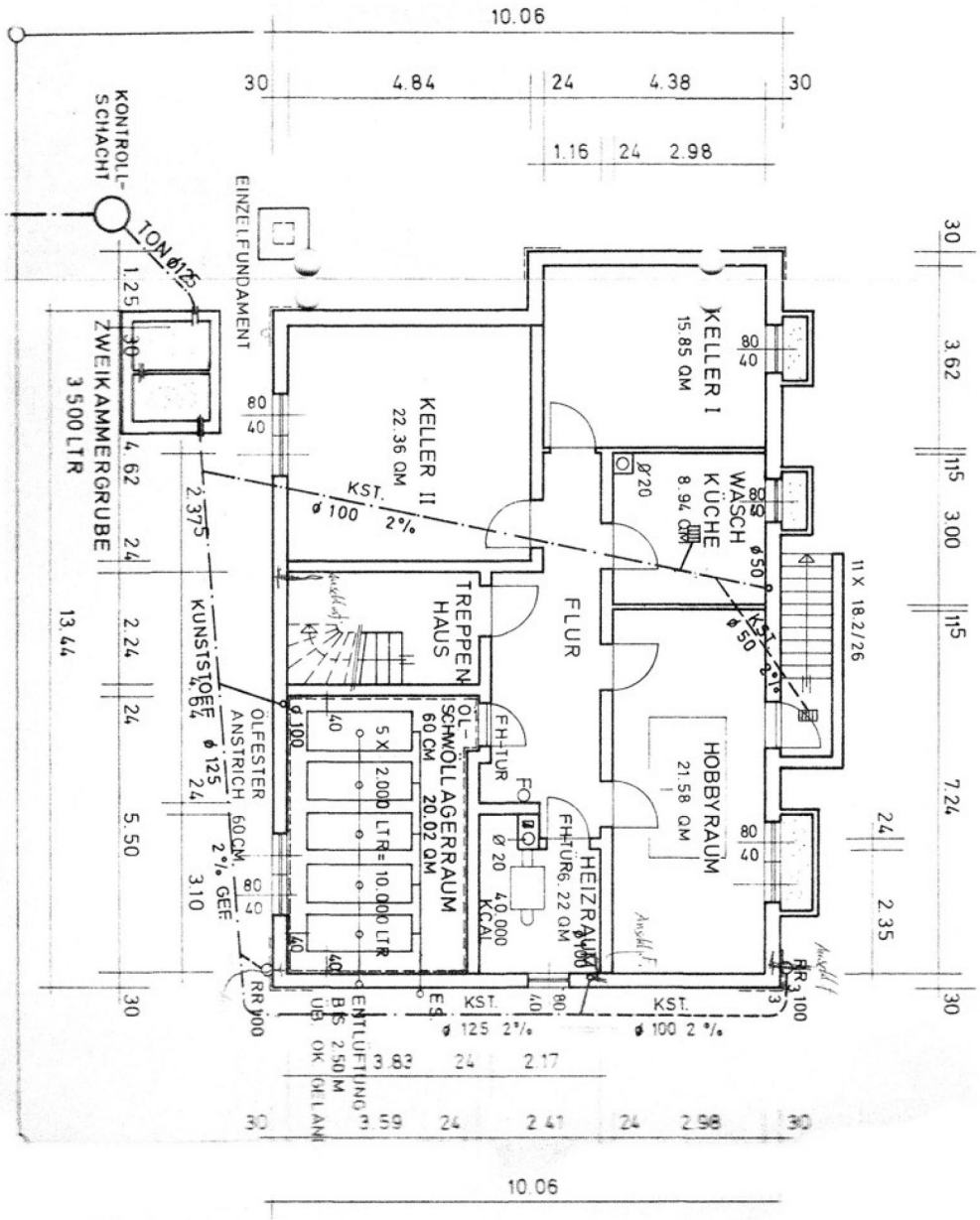
rückwärtige Ansicht

Ihr Ansprechpartner

Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Dirk Hausmann
hausmann@pfisterer-gerber.de
www.pfisterer-gerber.de
Tel. 07251.981 651-7

Grundriss

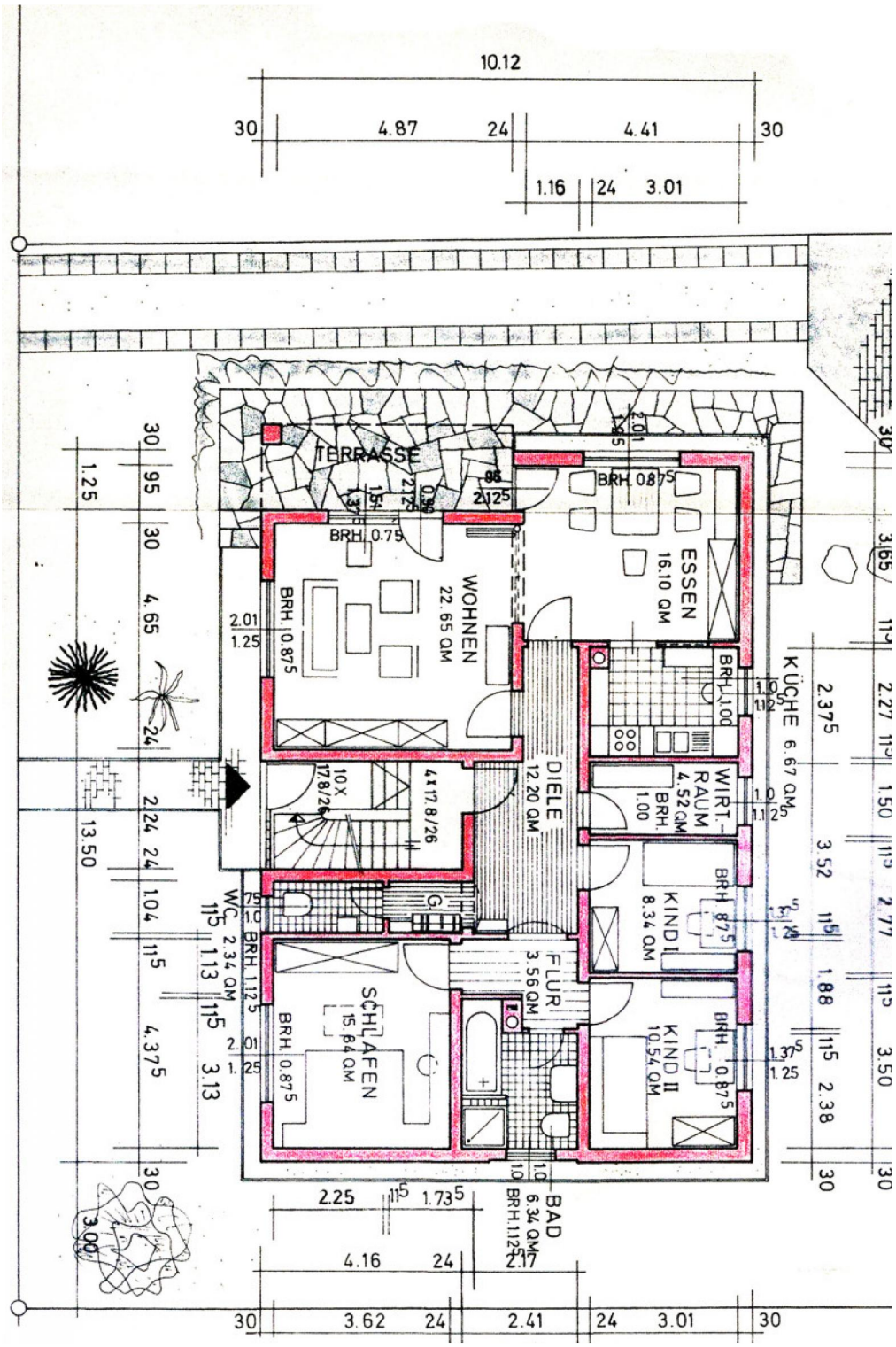
Keller



Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Dirk Hausmann
hausmann@pfisterer-gerber.de
www.pfisterer-gerber.de
Tel. 07251.981 651-7

Grundriss

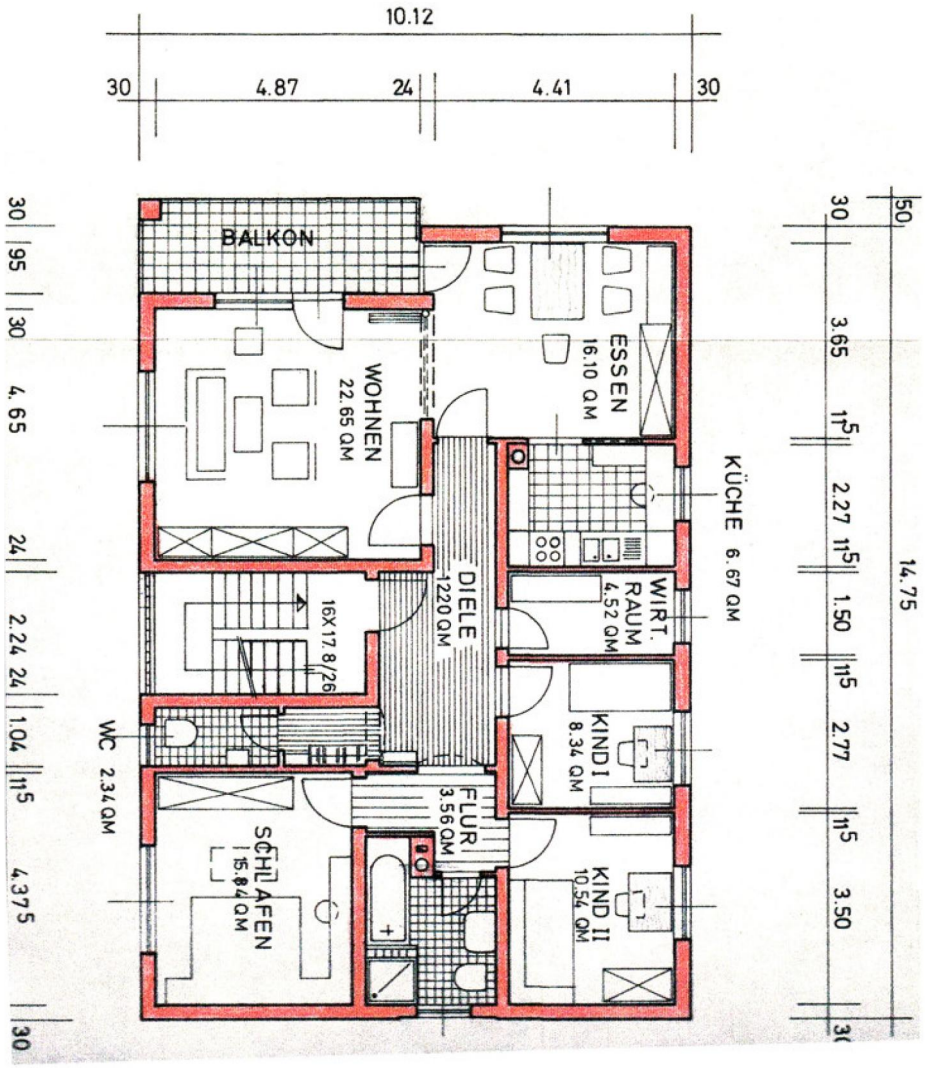
Erdgeschoss



Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Dirk Hausmann
hausmann@pfisterer-gerber.de
www.pfisterer-gerber.de
Tel. 07251.981 651-7

Grundriss

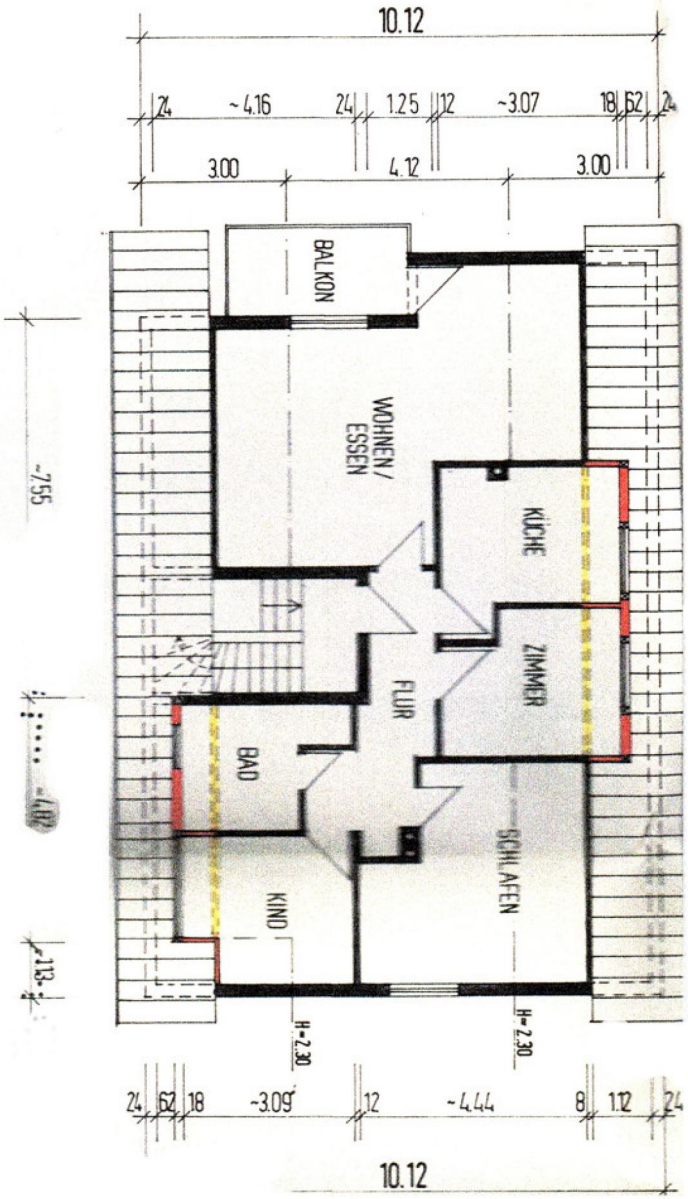
Obergeschoss



Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Dirk Hausmann
hausmann@pfisterer-gerber.de
www.pfisterer-gerber.de
Tel. 07251.981 651-7

Grundriss

Dachgeschoss



Pfisterer & Gerber Immobilien
Herr Dirk Hausmann
hausmann@pfisterer-gerber.de
www.pfisterer-gerber.de
Tel. 07251.981 651-7