

Zweifamilienhaus auf großem Grundstück mit weiterer Bebauungsmöglichkeit

76689 Karlsdorf-Neuthard, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 323069



Pfisterer & Gerber
Immobilien

Wohnfläche ca.: **170 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **535.000 EUR**



Zweifamilienhaus auf großem Grundstück mit weiterer Bebauungsmöglichkeit

Objekt ID	323069
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	76689 Karlsdorf-Neuthard
Etagen im Haus	3
Wohneinheiten	2
Wohnfläche ca.	170 m ²
Kellerfläche ca.	85 m ²
Gartenfläche ca.	220 m ²
Grundstück ca.	716 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südost, Carport, Dielenboden, Fliesenboden, Garage, Garten, Kamin, Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Separates WC, Walmdach



Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer

Kaufpreis 535.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie suchen eine vielseitig nutzbare Immobilie auf einem attraktiven Grundstück, mit großem Garten oder evtl. der Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung? Dann lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen.

Das ca. 716 m² große Grundstück lässt kaum Wünsche offen. Im aktuellen Bestand verfügt es über ein unterkellertes Zweifamilienhaus mit ca. 170 m² Wohnfläche und teilweise wohnlich ausgebautem Dachgeschoss. Natürlich kann das Gebäude auch als Einfamilienhaus genutzt werden. Die attraktive Raumaufteilung bietet bis zu sieben Schlafzimmer, außerdem gibt es auf jeder Ebene ein Badezimmer sowie eine Loggia im 1. Obergeschoss.

Das Wohnhaus wurde in den 1980er Jahren umfassend saniert. Dabei wurde das Dachgeschoss teilweise ausgebaut, Elektro-Nachtspeicherheizungen sowie ein Kachelofen installiert und ein Teil der Leitungssysteme erneuert.

Ein zweistöckiges Nebengebäude bietet mehrere Abstellräume und PKW-Einstellmöglichkeiten.

Zusätzlich gibt es einen Carport sowie eine überdachte Terrasse mit Zugang zum ca. 220 m² großen Garten.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan unterteilt das Grundstück in drei Zonen. Eine nicht bebaubare Grünfläche, sowie die Teilbereiche A (der Straße zugewandte Bauzone) und B (rückwärtiger, bebaubarer Grundstücksbereich). Für beide Bereiche gelten teilweise unterschiedliche Vorgaben. Mit dem Ziel der Nachverdichtung ist eine Ausnutzung der GFZ bis zu einem Wert von 0,9 genehmigungsfähig.

Detaillierte Informationen zur Gebäudeausstattung sowie den Bebauungsmöglichkeiten entnehmen Sie bitte dem ausführlichen Exposé, welches wir Ihnen auf Anfrage gerne zusenden. Bitte nutzen Sie auch den von uns angebotenen virtuellen Rundgang, um einen ersten räumlichen Eindruck von der Immobilie zu gewinnen. Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung und finden im Anschluß Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (ca. 85 m² je Ebene und ca. 22 m² im Dachgeschoss)
- erstellt in massiver Bauweise
- voll unterkellert
- Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung und Rollläden
- Elektro-Nachtspeicherheizungen in allen Wohnräumen
- Außenwände und oberirdische Geschosse mit einschaligem Mauerwerk (30 cm)
- Betonsteindecken (Kellerdecke und Decken über EG und OG)
- Keller mit Betonboden

Nebengebäude (Schopf)

- 1,5 geschossiges Gebäude in Massivbauweise, nicht unterkellert
- Satteldach mit Tonziegel-Eindeckung
- Abstellräume und Garagen Einstellplatz
- Carport



Historie:

1960 Baujahr Wohnhaus

1963 Baujahr Schopf

1987 Baujahr Carport

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	10.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Primärenergieträger	ELECTRICITY
Endenergiebedarf	187,00 kWh/(m ² ·a)



Warmwasser enthalten ja

Energieeffizienzklasse F



Lage

Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard befindet sich im Bundesland Baden-Württemberg, ca. 30 km nordöstlich von Karlsruhe, rund 40 km südwestlich von Pforzheim und 6km westlich von Bruchsal. Karlsdorf-Neuthard ist 1975 durch die Gemeindereform und den freiwilligen Zusammenschluss der ehemals eigenständigen Orte Karlsdorf und Neuthard entstanden. Die Gemeinde hat 10.980 Einwohner (Stand Dezember 2023).

Der Ort wird von der Buslinie 123 des Karlsruher Verkehrsverbundes angefahren, die nach Karlsruhe und Bruchsal fährt. Durch die Bruhrainbahn (Bruchsal - Germersheim) ist Karlsdorf an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen. Über die B35 bzw. die Auf-/Abfahrt Bruchsal ist der Ort direkt an die A5 angebunden, welche etwa 3km östlich vom Objekt verläuft. In wenigen Minuten ist man zudem auf der B36, die südlich nach Karlsruhe und nördlich nach Mannheim führt.

In Karlsdorf-Neuthard gibt es zwei Grundschulen, eine davon im Ortsteil Neuthard. Sämtliche allgemeinbildenden Schulen sind in Bruchsal vorhanden.

Das Grundstück befindet sich in mittlerer Wohnlage im Ortszentrum von Neuthard, an einer Gemeindestraße mit tendenziell geringem Verkehr (Tempo-30-Zone). Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergarten und Schule sind ebenfalls in der näheren Umgebung gut erreichbar.





Startbild



Wohnbereich im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss und Blick in den Innenho



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss



Wohn- und Essbereich im Obergeschoss





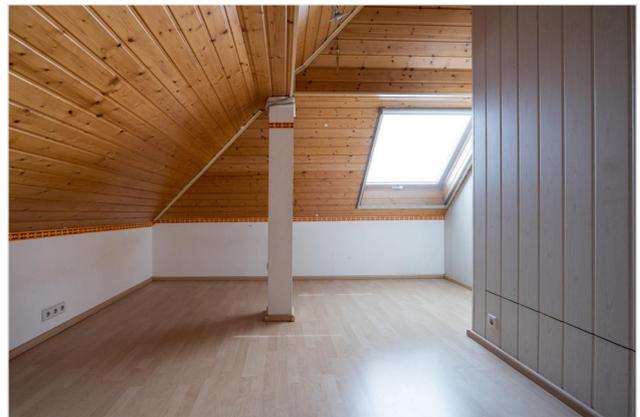
Badezimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer 1 im Obergeschoss



Büro / Schlafzimmer im Dachgeschoss



Schlafzimmer 2 im Dachgeschoss



Abstellraum im Keller



Blick von der Loggia zum Innenhof und Garten

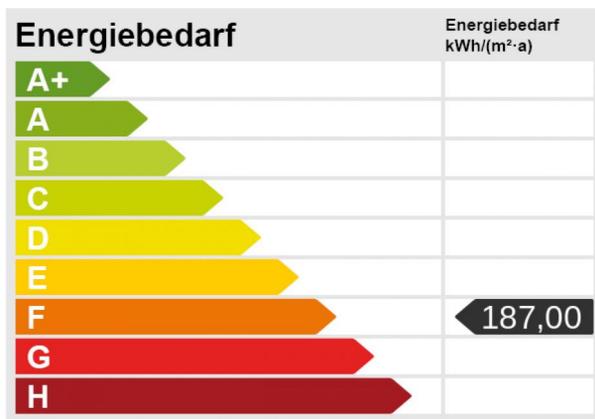




Blick vom Garten zum Wohnhaus



Garten



Energieskala

„Wir sind Ihre regionalen Experten vor Ort. Als von Banken oder Filialisten unabhängiger Makler kennen wir unseren Immobilienmarkt wie kein anderer! Bei uns ist Ihre Immobilie in besten Händen.“

einfach direkt anrufen!

07251.981 651-3

Felix Willenborg
gepr. Immobilienbewerter für Wohnimmobilien (PMA)

Pfisterer & Gerber Immobilien

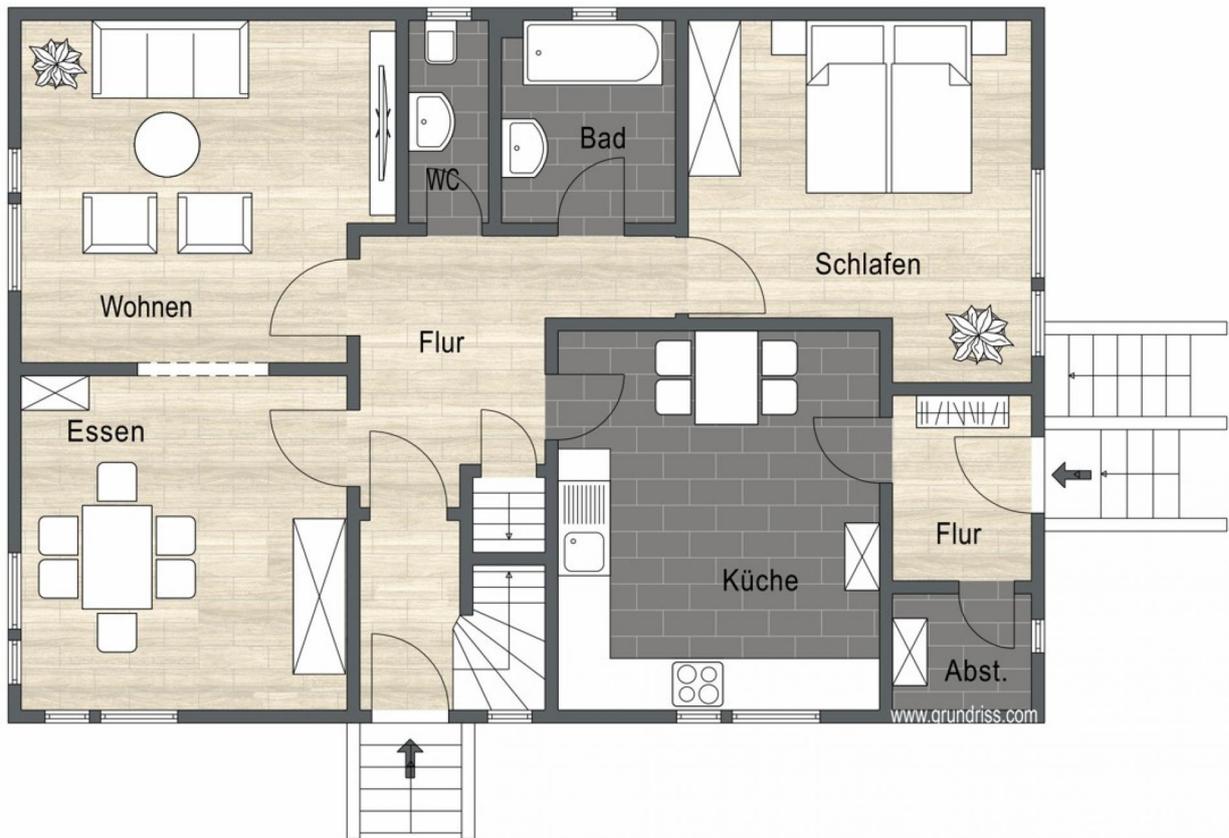
ivd

Ihr Ansprechpartner



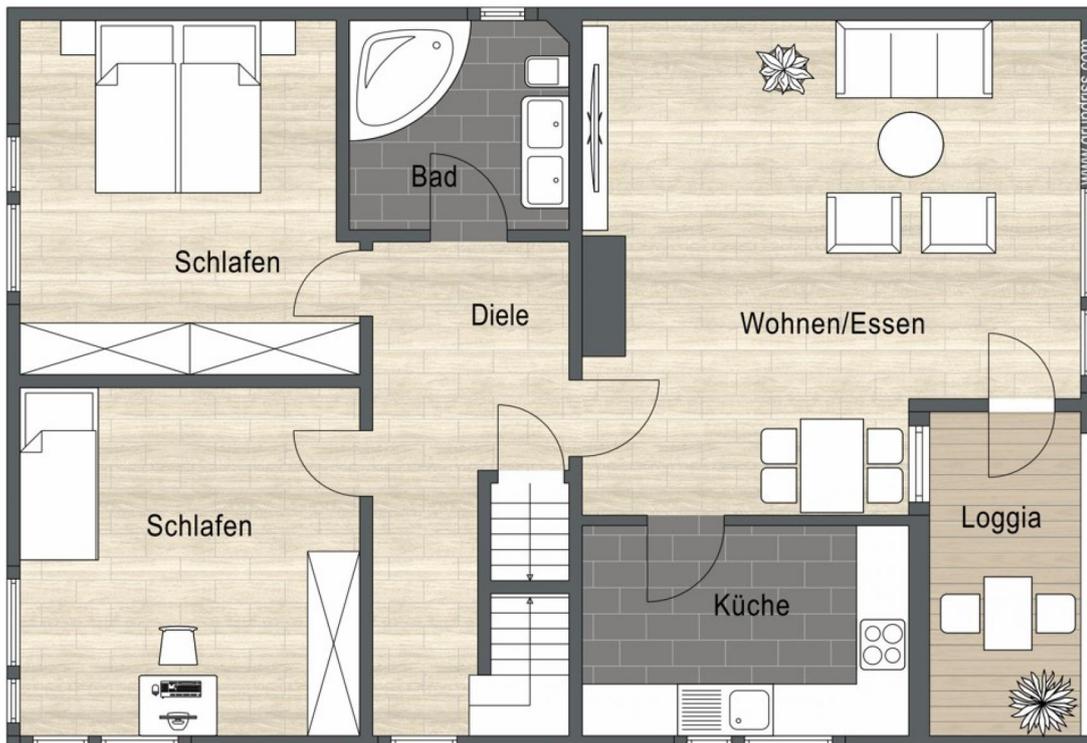
Grundriss

Erdgeschoss



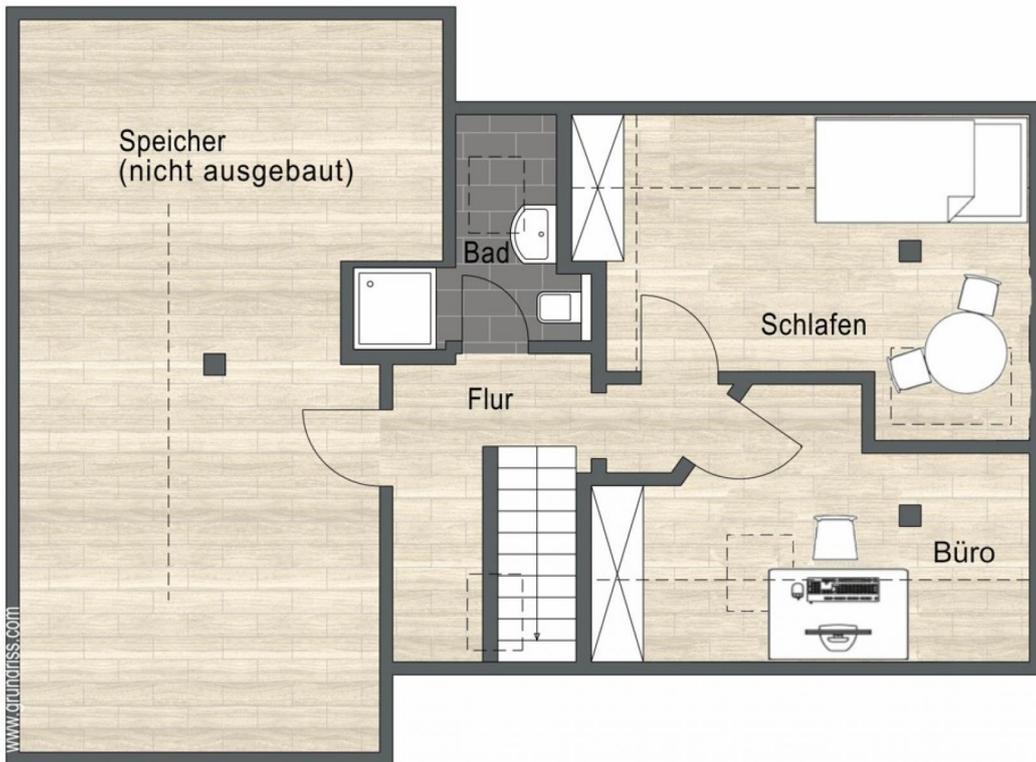
Grundriss

Obergeschoss



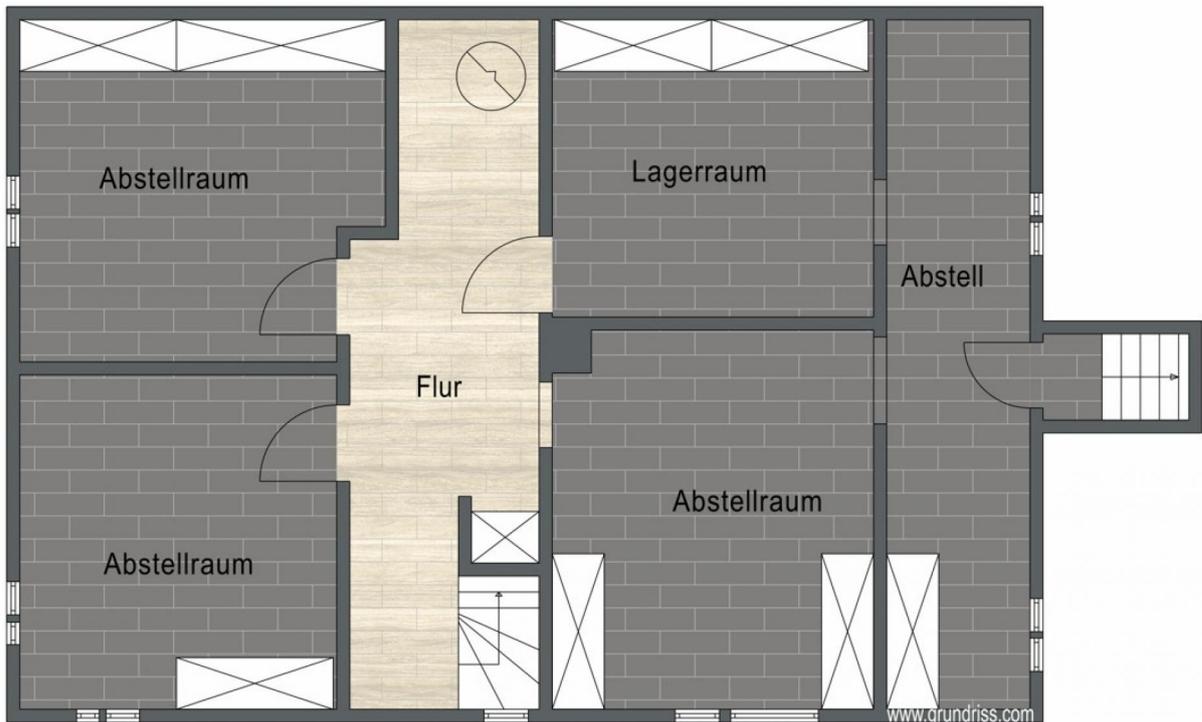
Grundriss

Dachgeschoss



Grundriss

Kellergeschoss



Grundriss

Grundstücksplan

