

## Ein- bis Zweifamilienwohnhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit

76661 Philippsburg, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 324001



**Pfisterer & Gerber**  
Immobilien

Wohnfläche ca.: **249 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **345.000 EUR**



## Ein- bis Zweifamilienwohnhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit

|                            |                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                  | 324001                                                                                                                                                                                |
| Objekttypen                | Haus, Zweifamilienhaus                                                                                                                                                                |
| Adresse                    | 76661 Philippsburg                                                                                                                                                                    |
| Etagen im Haus             | 2                                                                                                                                                                                     |
| Wohneinheiten              | 2                                                                                                                                                                                     |
| Wohnfläche ca.             | 249 m²                                                                                                                                                                                |
| Grundstück ca.             | 596 m²                                                                                                                                                                                |
| Zimmer                     | 8                                                                                                                                                                                     |
| Badezimmer                 | 2                                                                                                                                                                                     |
| Separate WC                | 2                                                                                                                                                                                     |
| Heizungsart                | Etagenheizung                                                                                                                                                                         |
| Wesentlicher Energieträger | Strom                                                                                                                                                                                 |
| Baujahr                    | 1924                                                                                                                                                                                  |
| Ausstattung                | Standard                                                                                                                                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                                                                                                                                |
| Verfügbar ab               | nach Absprache                                                                                                                                                                        |
| Ausstattung / Merkmale     | Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Kabel-/Sat-TV, Kunststoffboden, Laminatboden, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Teilunterkellert, Teppichboden, Walmdach |
| Käuferprovision            | 3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer                                                                                                                                                      |
| Kaufpreis                  | 345.000 EUR                                                                                                                                                                           |



## Objektbeschreibung

Mehrgenerationenhaus oder Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial und zusätzlicher Bebauungsmöglichkeit -entscheiden Sie selbst, abhängig von Ihren Bedürfnissen. Dieses teilweise unterkellerte Zweifamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück und bietet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

Der letzte Ausbau dieses Gebäudes erfolgte im Jahr 1924, während das ursprüngliche Baujahr der Kellermauern auf das 19. Jahrhundert zurückgeht, jedoch nicht eindeutig nachvollziehbar ist. Die beiden Wohneinheiten erstrecken sich über zwei Etagen und bieten neben einer Wohnfläche von ca. 249m<sup>2</sup> insgesamt acht Zimmer. Jede Ebene verfügt über eine Küche, ein Tageslicht-Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Während die Erdgeschosswohnung über eine Veranda direkten Zugang zu Hof und Garten hat, steht den Bewohnern der oberen Etage eine Loggia zur Verfügung.

Die Wohnräume bieten eine Höhe von bis zu 2,95 m. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, umfassende Modernisierungsarbeiten sind in den vergangenen Jahrzehnten jedoch ausgeblieben.

Diese Immobilie hat großes Entwicklungspotenzial. Insbesondere das Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes bietet Raum für kreative Ideen - hier könnte problemlos eine dritte Wohnung entstehen, die entweder als zusätzlicher Wohnraum genutzt oder vermietet werden kann.

Die Grundstücksfläche bietet auf ca. 596m<sup>2</sup> reichlich Platz für Garten, Kinderspielbereich und Parkmöglichkeiten. Außerdem besteht die Möglichkeit ein weiteres Wohngebäude zu errichten.

Im aktuellen Bestand verfügt die Immobilie über eine großzügige Hof- und Gartenfläche mit mehreren Parkmöglichkeiten. Zwei Wirtschaftsgebäude dienen als Garage und Werkstatt und bieten zusätzlich jede Menge Stauraum.

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser detailliertes Exposé an. Nutzen Sie auch den virtuellen Rundgang, um die Immobilie besser kennzulernen.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine erst nach einem persönlichen Gespräch vereinbart werden.

## Ausstattung

- Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten
- 8 Zimmer und ca. 249 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Küchen, 2 Bäder, 2 Gäste-WC's, Loggia
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- ca. 596 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- mögliche weitere Wohnbebauung auf dem Grundstück
- Innenhof mit Parkmöglichkeiten und mehreren Wirtschaftsgebäuden
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Elektro-Nachtspeicheröfen



- Holztreppen
- Brunnen zur Grundwasserentnahme im Keller
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich, PVC
- Wandbeläge: Tapeten, Glattputz

#### Historie:

Baujahr der Grundmauern unbekannt

1924 - Aufstockung auf die heutigen Maße

70er Jahre - Umwandlung des ehemaligen Ladengeschäfts im EG zum Wohnraum

1981 - Einbau isolierverglaster Fenster im Holzrahmen

90er Jahre - neue Dacheindeckung

Anfang 2000er - Ausstattung der Wohnräume m

## 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](http://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                 | 15.02.2034                     |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1924                           |
| Primärenergieträger        | Strom                          |
| Endenergiebedarf           | 207,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | G                              |



## Lage

Philippsburg mit seinen beiden Stadtteilen Huttenheim und Rheinsheim ist eine Kleinstadt mit rund 14.000 Einwohnern. Der Ort liegt verkehrsgünstig zwischen Germersheim und Speyer. Die Städte Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg und Speyer sind in ca. 20 Minuten zu erreichen. Außerdem besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung (Bahn) nach Bruchsal, Karlsruhe, Germersheim, Ludwigshafen, Mannheim etc.

Der Autobahnanschluss an die A5 Richtung Frankfurt/Basel ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Die Bundesstraße 36, Verbindung zwischen den Metropolen Mannheim und Karlsruhe ist in 3 Autominuten erreichbar.





Straßenansicht



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss mit Zugang zur Veranda



Badezimmer im Erdgeschoss



Treppenhaus im Obergeschoss



Wohn- / Essbereich im Obergeschoss





Küche im Obergeschoss



Dachstuhl



Untergeschoss



Innenhof / Ansicht vom Wohnhaus



Wirtschaftsgebäude mit Blick auf das Wohnhaus



Blick aus dem Garten auf das Wohnhaus





„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!*

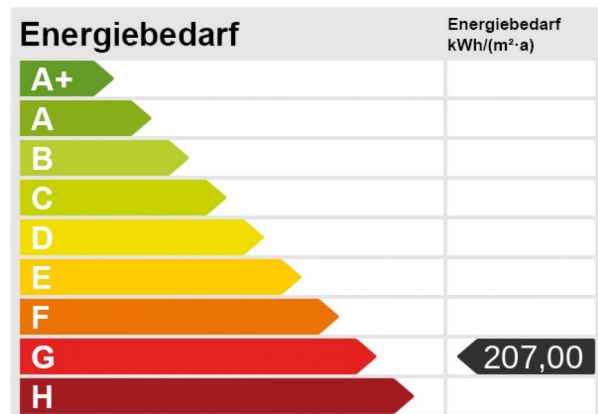
**07251.981 651-3**

**Felix Willenborg**  
gepr. Immobilienbewerter für Wohnimmobilien (PMA)

**Pfisterer & Gerber**  
Immobilien

**ivd**

Ihr Ansprechpartner

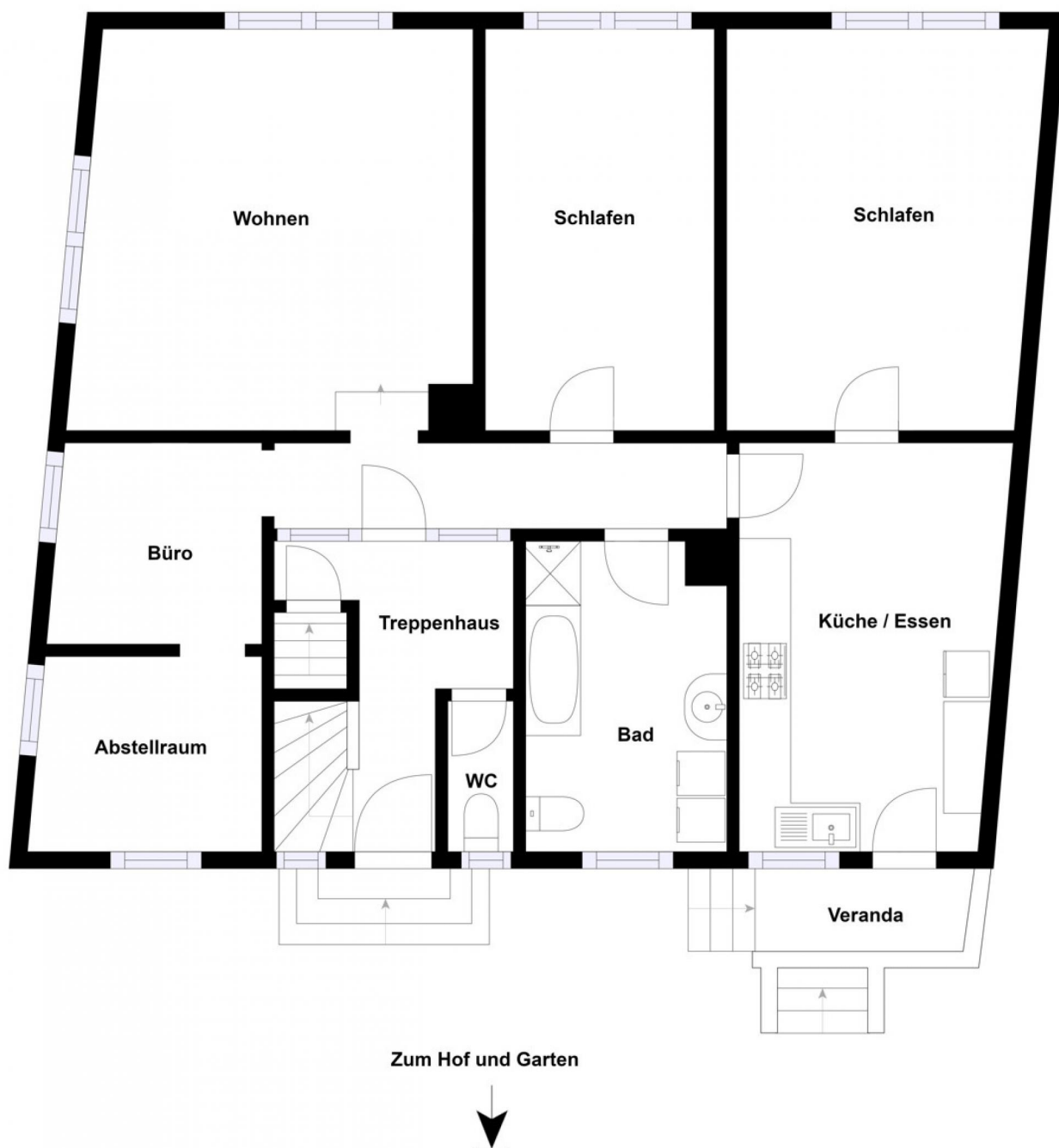


Energieskala



## Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



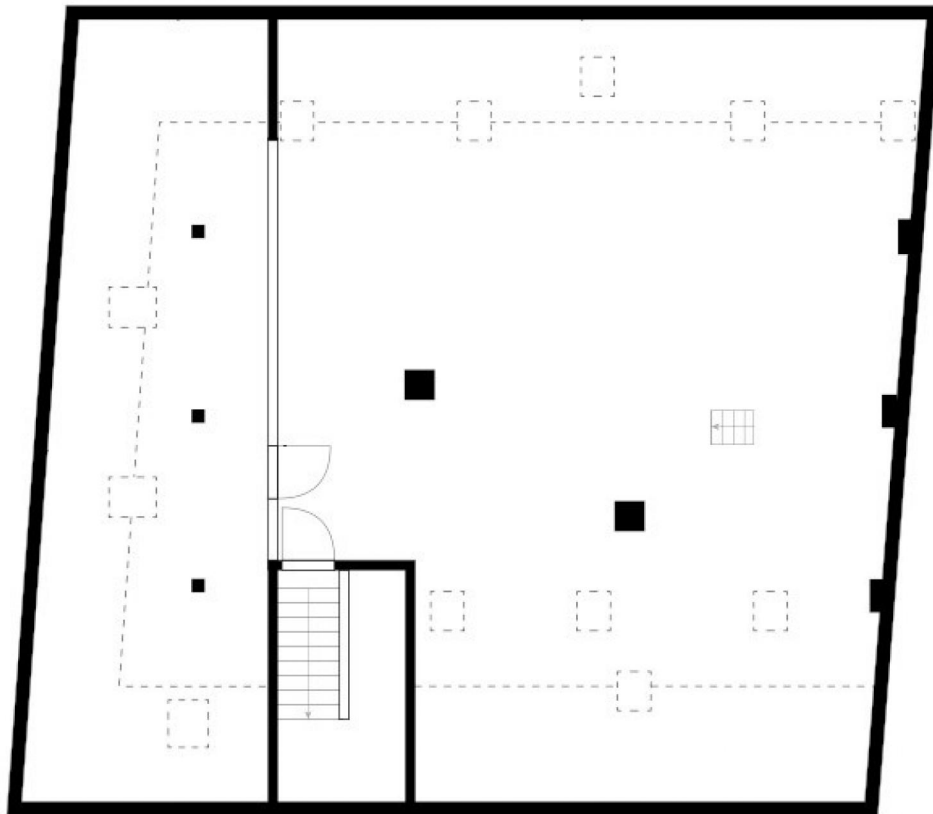
## Grundriss

### Grundriss Obergeschoss



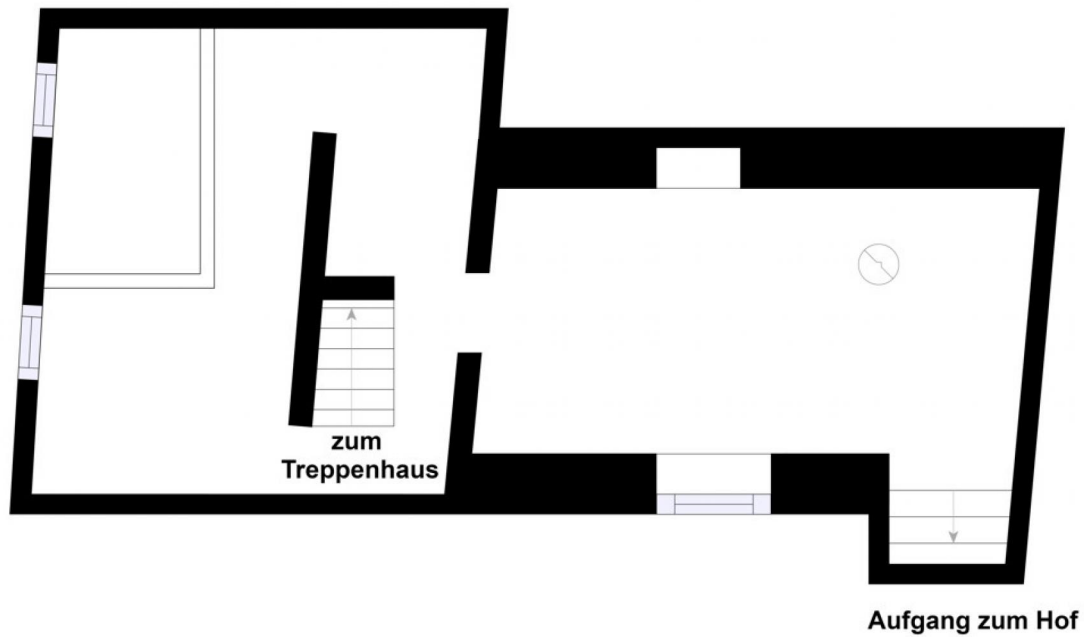
## Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



## Grundriss

### Grundriss Keller



## Grundriss

### Grundstücksübersicht

