

Immo-ID: 109330  
Anbieter-Objekt-ID: 104255



## Einzigartiges Angebot - ZFH in hochwertiger Ausführung!

Ort:  
75305 Neuenbürg

Beschreibung:  
\* \*Einzigartiges Angebot - ZFH in hochwertiger Ausführung!\*\*

Schon mit dem ersten Schritt in diese außergewöhnliche Immobilie werden Sie begeistert sein.

Preis/Kauf:  
699.000,00 €

Wohnfläche:  
332 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
9

Grundstücksfläche:  
1.831 m<sup>2</sup>

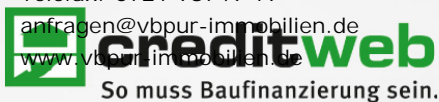
Courtage/Kautio:  
Courtage 2,38 % inkl. MwSt.

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Frau Jennifer Schullerus  
Westliche Karl-Friedrich-Straße 53  
75172 Pforzheim  
Telefon: 0721 98749-55  
Telefax: 0721 98749 19

Das stattliche Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde ca. 2004 in solider und hochwertiger Massivbauweise erstellt. Es bietet einen baujahrtypischen Eingangsbereich, ein helles Treppenhaus mit Lift und ermöglicht Ihnen einen nahezu barrierearmen Zugang.

Im Erdgeschoss befindet sich die hochwertige Einliegerwohnung mit 3 Zimmer und ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese verteilen sich auf das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, 2 Schlafräume, eine Ankleide, ein Abstellraum sowie die Küche, das Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Im Obergeschoss geht es weiter mit der hervorragend eingerichteten 6-Zimmer-Wohnung mit fast 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie präsentiert sich mit einer großzügigen Aufteilung, einem großen Wohnbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Wintergarten, einer exklusiven Einbauküche mit allem, was das Herz begehrt, einem Wellnessbadezimmer, separatem Gäste-WC und



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109330

Anbieter-Objekt-ID: 104255



#### Beschreibung (Forts.):

Gäste-Duschbad, einem ruhigen Schlafbereich mit Ankleide sowie zusätzlich 2 Zimmern, die Sie als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen können - hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt. Die gut aufeinander abgestimmten Baumaterialien und hochwertigen Baustoffe unterstreichen den feudalen Charakter dieser einzigartigen Immobilie. Die große Terrasse und der Balkon laden zum Entspannen und Verweilen unter freiem Himmel ein.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich der Wellnessbereich mit WC, Duschbad und Fitnessbereich. Von hier genießen Sie einen tollen Blick über die Enz.

Kellerräume, sowie eine Doppelgarage mit Frestellplätzen davor runden das attraktive Angebot ab. Das extravagante Grundstück umfasst ca. 1831 m<sup>2</sup> und zieht sich den Schloßberg in Neuenbürg hoch.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Unikat, Sie werden begeistert sein. Eine sehr interessante Immobilie für Individualisten.

#### Lage:

Die Immobilie befindet sich in Ortslage. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind in wenigen Gehminuten erreichbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 109330

Anbieter-Objekt-ID: 104255



#### Ausstattung:

Die Immobilie bietet Ihnen nachfolgende Ausstattung:

- Massivbauweise, massive Geschossdecken in Beton
- Satteldach, Eindeckung mit Tonfalzziegel, Dämmung baujahrstypisch, Dachgeschoss ist ausgebaut
- Isolierverglaste Kunststofffenster, Rollläden teilweise elektrisch
- Massivtreppe mit Granit
- Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung und Fußbodenheizung. Die Heizung wurde 2022 neu installiert.
- Mehrere Bäder mit Waschtisch, Wanne, Dusche, Kabine, WC, sep. Gäste-WC wandhängend, Einhandarmaturen, hochwertige Gegenstände, Farbe: weiß, raumhoch gefliest, mit hellen und großformatigen Fliesen
- TV/Internet Unitymedia
- Eingangstüre als Alu/Glaselement, Innentüren als Holztüren in Buche
- Bodenbeläge in Naturstein, Fliesen,



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109330

Anbieter-Objekt-ID: 104255



Ausstattung (Forts.):  
Granitböden

- Malervlies weiß gestrichen

- Einbauküche, offener Kamin, Aufzug, Doppelgarage,  
Gartenteich

- Einfriedigung, Zufahrt/Hof mit Betonwerksteinpflaster /  
Ziergarten mit Rasen und Buschbepflanzung und Steilhang  
zum Schloßberg.

Die obige Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf  
dominierende Merkmale.

Sonstiges:

Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie noch  
heute an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir  
freuen uns auf Sie!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 118.40

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Gas

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109330

Anbieter-Objekt-ID: 104255



Energiedaten:

kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Baujahr: 1965

Heizungsart: Fernwärme

Befeuerungsart: Fernwärme

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123000000.00

Energiepass Stromwert: 134000000.00

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

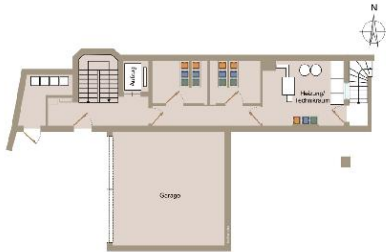


**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 109330

Anbieter-Objekt-ID: 104255



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de