

Immo-ID: 109576
Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0681



Preis / Kauf:
349.000,00 €

Wohnfläche:
155 m²

Anzahl Zimmer:
5

Grundstücksfläche:
654 m²

Courtage / Kautions:
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:
S-ImmoCenter GmbH
Herr Gero Schmalenberger
Kaiserstraße 223
76133 Karlsruhe
Telefon: +49 721 146-2338
Mobil: +49(170) 5687854
Telefax: 0721 14623 23

immoportale-weiterleitung@spk-
karlsruhe.de
www.immoportale.de
Sicherste Baufinanzierung sein.

Vielfältigkeit groß geschrieben - Freistehendes Eigenheim in idyllischer Lage

Ort:
76676 Graben-Neudorf

Beschreibung:
Erleben Sie die Vielfältigkeit dieses einzigartigen Anwesens!

Dieses geräumige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. Umgeben von Feldern bietet sich Ihnen der ideale Mix aus idyllischem und stadtnahem Wohnen. Es wurde ca. 1928 in massiver Bauweise errichtet und seither immer wieder modernisiert. Das dazugehörige Grundstück hat eine Fläche von ca. 654 m². Hier kann man den Feierabend genießen und sich prima vom Alltag erholen.

Durch das Vorhandensein zweier Badezimmer mit Tageslicht sowie zwei Küchen lassen sich mehrere Wohnkonzepte realisieren. Ein Einfamilienhaus ist genauso möglich wie ein Zweifamilien-Wohnkonzept.

Auf insgesamt ca. 155 m² Wohnfläche stehen Ihnen 5 Zimmer zur Verfügung. Der Schvedenofen im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Wärme. Im Dachgeschoss wurden 2 zusätzliche Räume angebaut. Dieser ist ideal als begehbare Kleiderschrank oder als Staufläche nutzbar.

Das Haus ist voll unterkellert. Somit eröffnen sich diverse Nutzungsmöglichkeiten. Sei es als Hobbyraum, Weinkeller oder zusätzlicher



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: 109576

Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0681



Beschreibung (Forts.):

als Hobbyraum, Weinkeller oder zusätzlicher Stauraum.

Der weitläufige Garten erstreckt sich bis an die Pfinz. Die im Nebengebäude vorhandenen Räume (Werkstatt, Garage, Abstellraum, Schuppen) bieten nicht nur Lagermöglichkeiten, sondern auch Raum für kreative Projekte und Hobbies.

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.


ImmoCenter
Sparkasse Karlsruhe

**Einfach
mein
Makler.**


Ihre Immobilie verkaufen – ganz einfach!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?
Wir stehen Ihnen beiseite – mit Sicherheit, Kompetenz und Service. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

→ info@immocenter-ka.de



 **creditweb**
So muss Baufinanzierung sein.



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: 109576

Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0681



Beschreibung (Forts.):
chtigungstermin.

Lage:

Das Objekt liegt in der Gemeinde Graben-Neudorf, im Ortsteil Graben.

Graben-Neudorf ist eine Gemeinde im baden-württembergischen Landkreis Karlsruhe zwischen Mannheim und Karlsruhe sowie zwischen Bruchsal und Germersheim. Die Entfernung nach Karlsruhe beträgt rund 20 Kilometer, nach Mannheim rund 45 Kilometer, nach Bruchsal rund 11 Kilometer und nach Germersheim rund 17 Kilometer.

Kindertagesstätte, Schulen sowie die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden und gut erreichbar.

Auch für die aktive Freizeitgestaltung sowie in der Gastronomie hält Graben-Neudorf interessante Angebote für jeden Geschmack parat.



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: 109576

Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0681



Lage (Forts.):
r jeden Geschmack parat.

Ausstattung:

Elektronachtspeicherheizung

Zusätzlicher Schwedenofen im Wohnbereich

2 Tageslichtbäder

ca. 1975 Ausbau Dachgeschoss.

ca. 1997 Verlegung Parkettböden im Dachgeschoss

ca. 2001 Elektroinstallation komplett erneuert

ca. 2001/02 Erneuerung des Hoftores und der

Hauseingangstüre

ca. 2004 Einbau neuer Fenster im Erdgeschoss und im Dachgeschoss

ca. 2009 Erneuerung Bad im Erdgeschoss

ca. 2013 Verlegung Laminatböden im Erdgeschoss

ca. 2014 Erneuerung Elektroboiler

ca. 2017 Erneuerung WC im Erdgeschoss und Wasserleitungen im Kellergeschoss



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: 109576

Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0681



Ausstattung (Forts.):

schoß und Wasserleitungen im Kellergeschoss

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und sind uns vom Verkäufer frei gegeben worden. Wir übernehmen deshalb keine Haftung für diese Angaben.

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 223,00

Befeuerungsart: Elektrisch

Baujahr: 1971

Energiepass Wertklasse: H

Energiepass Wärmewert: 111.00

Energiepass Stromwert: 3.40

Baujahr: 1968

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Fernwärme

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 129.10

Energiepass Stromwert: 84.10

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

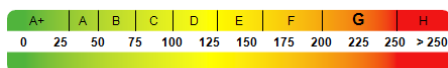
Immo-ID: 109576

Anbieter-Objekt-ID: 2023-gm-0681



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

223,0 kWh/(m²a)



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