

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bauerbach

### Schönes Mehrfamilienhaus mit großer Scheune, Ausbaureserve, Garten



Objekt-Nr. **OM-292655**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Pira  
Mobil: 0172 9465372

75015 Bauerbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	727,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Holz	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das provisionsfreie Objekt bietet insgesamt 3 Etagen, jede ausgestattet mit 3 Zimmern sowie jeweils mit Küche, Badezimmer und WC. Es eignet sich außerdem sehr gut als Kapitalanlage. Das zweite Obergeschoss ist aktuell vermietet, das erste Obergeschoss ist vom aktuellen Besitzer bewohnt und das Erdgeschoss ist seit kurzem unbewohnt.

Das Haus ist teilunterkellert. Im Keller befinden sich zwei Heizmöglichkeiten, zentrale Ölheizung schon seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt. Oder eine zentrale Holzheizung Kombikessel von Solar Focus (2014) Umrüstung auf Pellet möglich.

Der große Hof bietet 3 Stellplätze sowie einen schönen überdachten Sitz- und Grillbereich.

Im hinteren Bereich befindet sich eine teilweise massiv gebaute große Scheune, welche ausbaufähig ist und als Bauplatz gilt. Desweiteren befindet sich unter einem Teil der Scheune ein Gewölbekeller. Anschließend befindet sich ein großer Garten mit Grünfläche, Hühner/Entenstall, Taubengehege, und Bepflanzungsmöglichkeiten. Der Garten hat eine Länge von 26,65 Metern und eine Breite von 10-11,7 Metern.

Zum Objekt gehören zuzüglich noch 3 Wiesen sowie ein Acker, die Wiesen sind außerdem geeignet für Pferdehaltung.

Der Energieausweis des Objekts liegt vor, die Energieklasse ist F

## Ausstattung

Insgesamt befinden sich im Haus 3 Bäder.

Das Haus ist im EG (95 qm) mit einem großem Wohnzimmer, einem geräumigen Badezimmer, einem Schlafzimmer sowie einer Küche/Esszimmer und eines separaten WC ausgestattet.

Im Treppenhaus zum ersten Stockwerk befindet sich in der Zwischenebene ein Balkon.

Das erste OG (90 qm) verfügt über ein großes helles Wohnzimmer, einer offenen Küche, 2 Schlafzimmern und einem Badezimmer mit Standdusche und Badewanne sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Auch hier ist das WC separat und das hintere Schlafzimmer verfügt außerdem über einen weiteren Balkon.

Das lichtdurchflutete Dachgeschoss (68 qm, ausgebaut im Jahr 2000) mit Dachschräge verfügt über zwei normale Fenster und sechs Dachfenster, mit Rolläden. Ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche, ein großes Schlafzimmer sowie einen kleinen weiteren Zimmer/Hobbyraum, das Badezimmer verfügt über ein WC, eine Badewanne mit Dusche sowie Anschlüsse für eine Waschmaschine.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Das Objekt befindet sich im Brettener Stadtteil Bauerbach.

Bauerbach gehört zur großen Kreisstadt Bretten und liegt ca. 5 km nordöstlich vom Zentrum entfernt. Der Anschluss des ÖPNV erfolgt über die Stadtbahnlinie S4, über die Bundesstraße B293 gelangen Sie nach Bretten und Eppingen.

Bauerbach verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Sportanlagen sowie ein reges Vereinsleben bieten Ihnen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung

Des Weiteren wird im Jahr 2024 das Internet Netzwerk des Dorfes sowie des Objekt durch Glasfaser erneuert.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	199,75 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Überdachter Grillplatz

# Exposé - Galerie



Eingangstür Straße



Eingangstür Haus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG

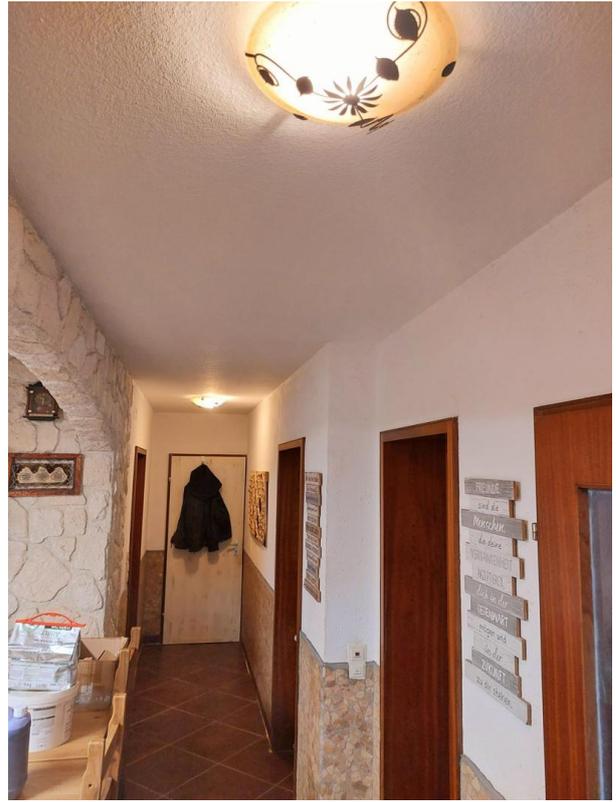


Hofzugang EG

# Exposé - Galerie



Treppe zu 1.OG



Flur 1.OG



Wohnzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG



Küche 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 1.OG



Treppenhaus 2.OG

# Exposé - Galerie



Flur 2.OG



Wohnzimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2.OG



Hobbyraum 2.OG

# Exposé - Galerie



Küche 2.OG



Küche 2.OG



Schlafzimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2.OG



Schlafzimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Eingang Scheune



Scheune Neubau

# Exposé - Galerie



Scheune Neubau



Treppe zum Garten

# Exposé - Galerie



Treppe zum Garten



Scheune oben

# Exposé - Galerie

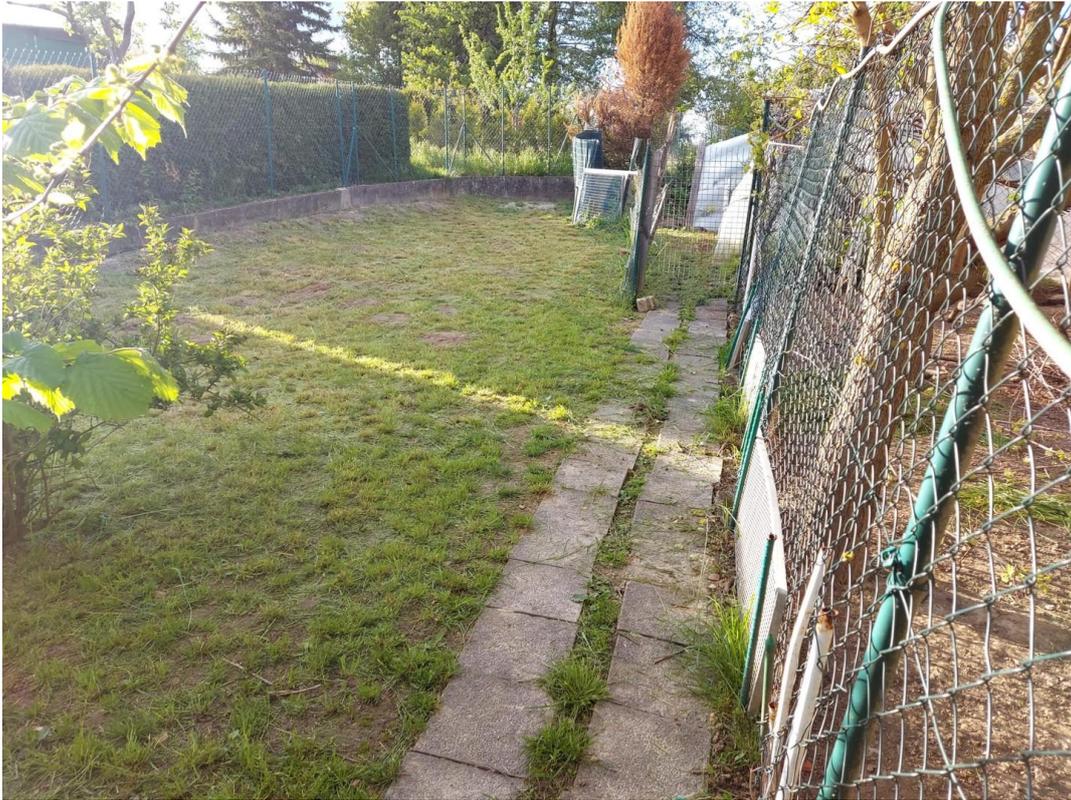


Garten Zugang zur Scheune



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Gewölbekeller



Überdachter Außen/Grillbereich

# Exposé - Galerie



Wiese



Wiese

# Exposé - Galerie



Wiese



Wiese