

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Philippsburg

**Traumhaft großes Zwei-Familienhaus mit Wintergarten,  
Hof, Scheune & Garten - PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-403604

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **409.000 €**

76661 Philippsburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	463,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	263,52 m²	Garagen	1
Nutzfläche	401,88 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Zwei-Familienhaus 1974 komplett saniert, bietet Raum für Leben, Arbeiten und Entfalten. Mit rund 263 qm Wohnfläche und beeindruckenden 401 qm Nutzfläche ist dieses Anwesen ein wahres Raumwunder mit vielfältigen Möglichkeiten – ob für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur Teilvermietung.

Das Haus, ursprünglich Baujahr 1929, wurde 1974 komplett umgebaut und saniert.

Im Laufe der Jahre fortwährend gepflegt und in Stand gehalten.

Das Haus ist aufgeteilt in zwei Wohneinheiten:

Erdgeschoß (ca. 91,39 qm): 2,5 Zimmer großer Wohn-Essbereich, Einbauküche, begehbare Schrank, Schlafzimmer, Bad, Gäste WC, im KG großer Wasch-, Trocken- und Abstellraum.

Zugang zum teilweise überdachten Hof mit Sitzgelegenheit.

Obergeschoss (ca. 137,5 qm): 6 Zimmer, zwei davon im Dachgeschoss (ca. 34,63qm).

Großzügiges Wohnzimmer, Einbauküche mit großem Esszimmer, 4 Zimmer, Abstellkammer, Bad, Gäste WC, Wintergarten und riesige Sonnenterrasse.

Dachgeschoss: 2 Zimmer zugehörig zum OG, Speicher für eventuell weiteren Ausbau.

Kellergeschoss: Das Haus ist voll unterkellert. Ein Raum ist für den Öltank. Die restlichen Abstellräume sind gefliest.

Die Hofeinfahrt dient als Garage.

Über den gefliesten Hof gelangt man zu den

Nebengebäuden:

- Anbau mit 2 Räumen (ca. 21 qm)

- Fahrradunterstand (ca. 7 qm)

- Scheune (ca. 167,15 qm): In der Scheune befindet sich eine beheizbare große Werkstatt und drei weitere Räume.

Hinter der Scheune folgt der sonnenverwöhnte Garten mit Gewächshaus und Brunnen.

Das Haus wurde 1974 kernsaniert und modernisiert. Teilweise sind Renovierungsarbeiten erforderlich, unter anderem die Erneuerung der Kaltwasserleitung im Bad OG.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung.

## Ausstattung

1974 kompletter Umbau und Modernisierung, fortwährend weiter gepflegt.

Teilweise sind Renovierung notwendig.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Provisionsfreier Privatverkauf.

Übergabe nach Absprache möglich.

Ideal für große Familien, Handwerker oder Investoren mit Blick für Potenzial.

## **Lage**

Philippsburg liegt im Landkreis Karlsruhe im Bundesland Baden-Württemberg und gehört damit zur Metropolregion Rhein/Neckar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die B35 verläuft direkt durch Philippsburg und verbindet den Ort Germersheim und Bruchsal. Auch die Autobahn A5 und A6 sind in kurzer Zeit erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die Städte Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe ermöglicht.

In Philippsburg sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Betreuungseinrichtungen vorhanden. Eine sehr gute Infrastruktur.

Darüber hinaus bietet die Lage am Rhein hohe Freizeitqualität.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

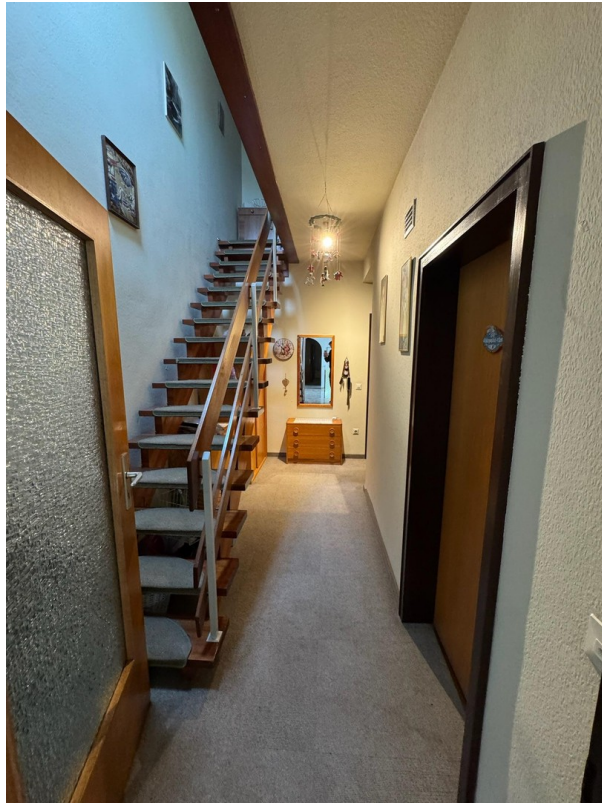


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

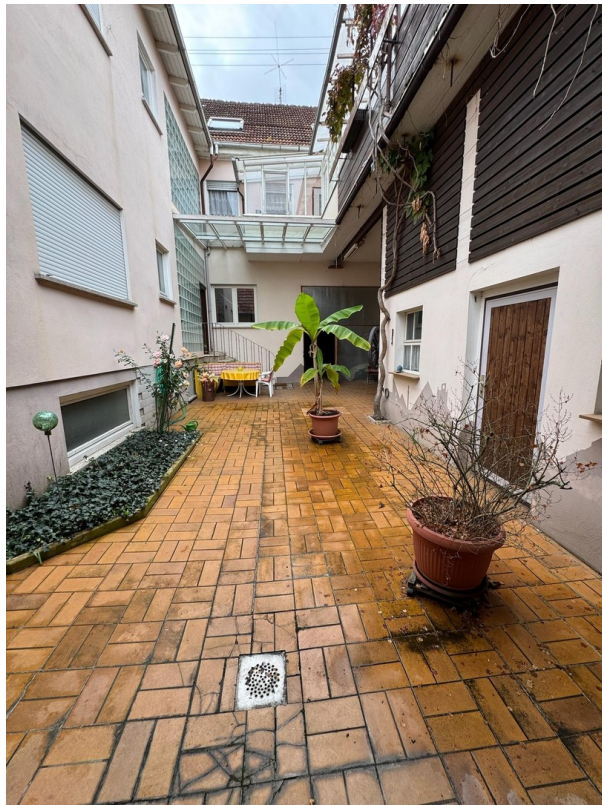


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Flächenberechnung				Wutgenaustraße 21				76661 Philippsburg			
Wohnfläche		m2	Gesamt		263,52 m2		Nutzfläche		401,88 m2		
Wohnhaus vorne		203,28	Anbau		60,24 m2		Haus + Anbau		91,39		
Erdgeschoß		61,50	Erdgeschoß		29,89		Keller		52,64		
Wohn-Esszimmer		31,95	Flur / Treppenhaus		14,45		Kellerraum K1 Einfahrt		13,20		
Küche + Ankleide		18,13	Zimmer		12,78		Kellerraum K3 Treppenhaus		13,20		
Begehbare Schrank			WC		2,66		Kellerraum K2 Straße		11,44		
Bad		6,82					Heizung		5,60		
Flur		4,60					Öltank		9,20		
1. Obergeschoß		107,15	1. Obergeschoß		30,35		Speicher		81,20		
Wohn-Esszimmer		28,14	Flur / Treppenhaus		14,58		Speicher		41,20		
Schlafzimmer		15,91	Zimmer		13,11		Spitzboden		40,00		
Küche		21,56	WC		2,66						
Bad		7,44					Anbau Keller		28,80		
Flur		15,18					Treppenhaus beheizt		12,78		
Vorratsraum		1,54					Kellerraum K4 beheizt		16,02		
WC		1,54									
Wintergarten		11,43					Einfahrt / Hof		62,19		
Terrasse 17,64 m2		25%	4,41				Einfahrt		27,39		
Dachgeschoß		34,63					Lageraum 1		6,90		
Zimmer 1 z.T. mit		50%	12,13		EG OG DG		Lageraum 2		6,90		
Zimmer2 z.T. mit		50%	16,20		Zimmer		Lageraum 3		13,80		
Flur		6,30			Bäder		Fahrradabstellplatz		7,20		
					WC		Hof		50,00		