

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 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	263,52 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	401,88 m ²	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, begehbarer 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 sonnenverwöhlnte 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

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

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die B35 verläuft direkt durch Philippensburg 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 Philippensburg 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

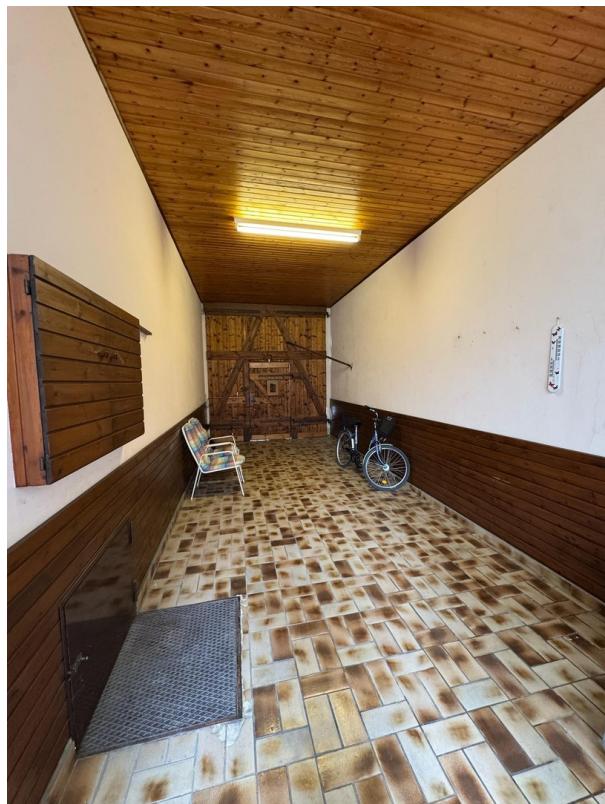
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



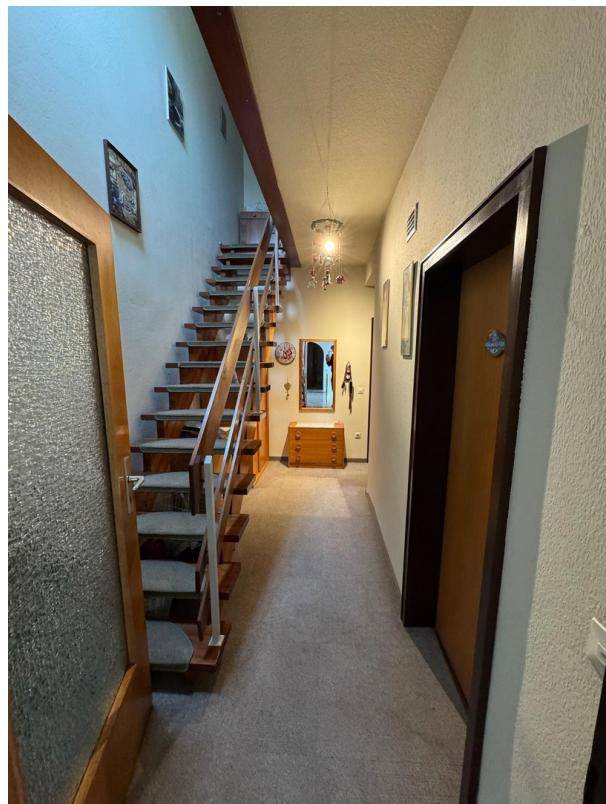
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



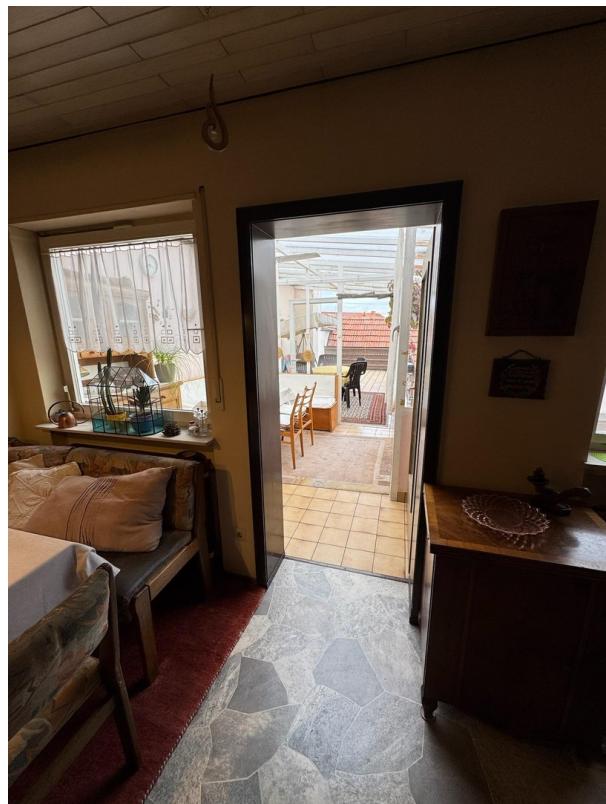
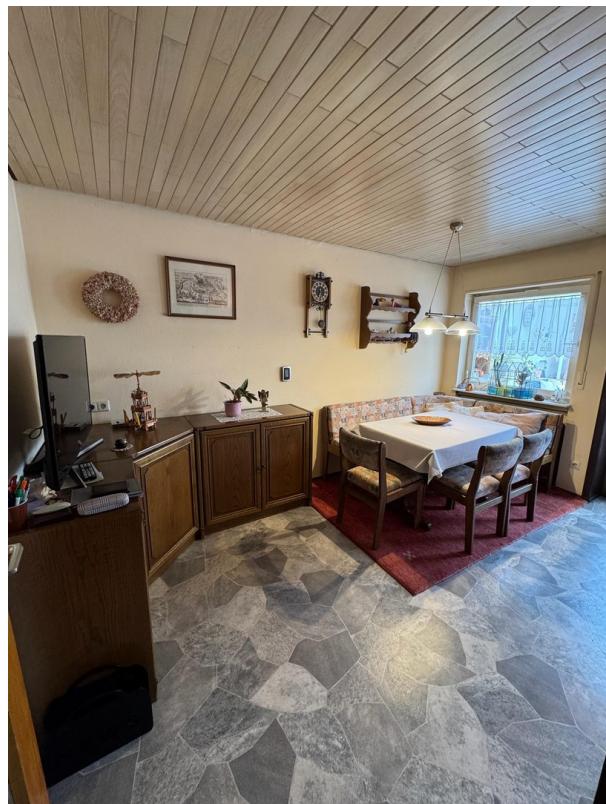
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



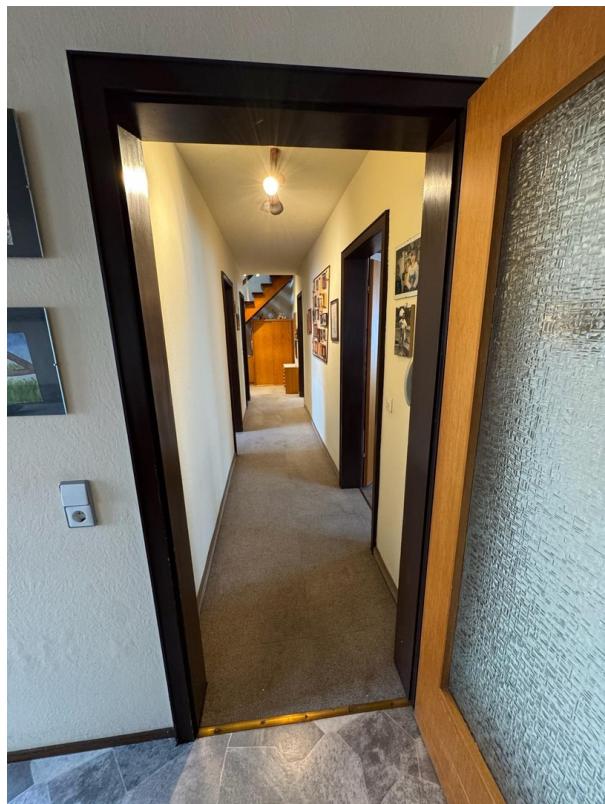
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



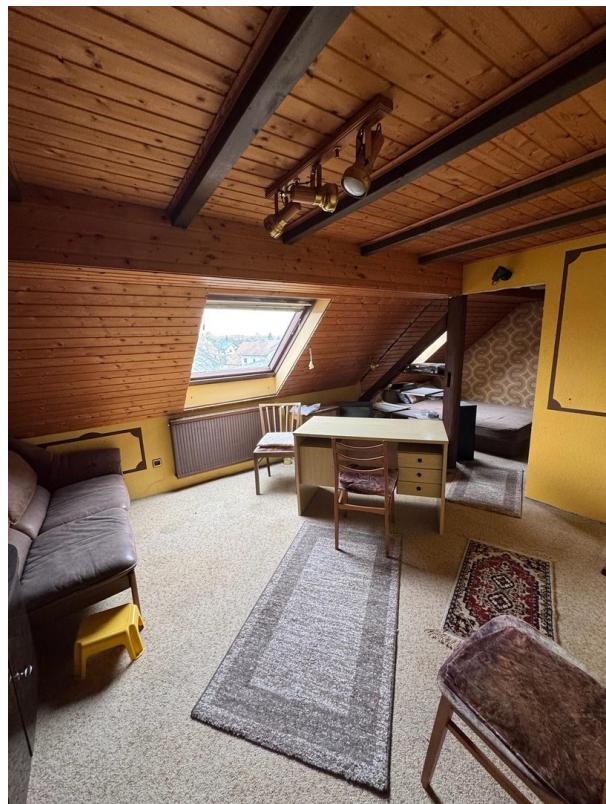
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



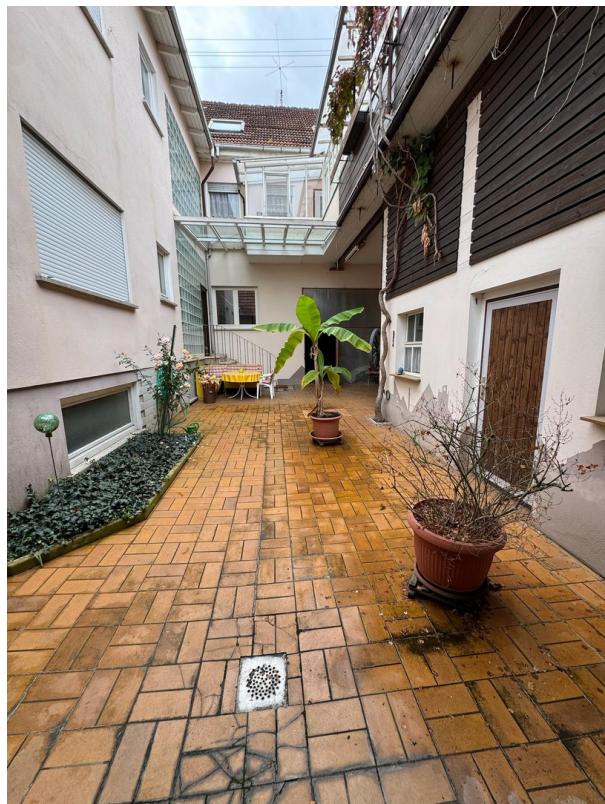
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



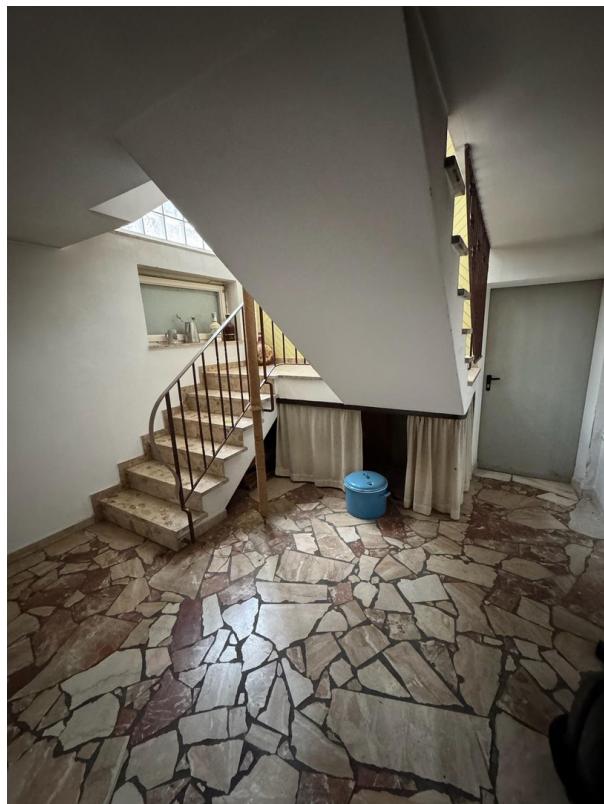
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

