

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Neuenbürg

### Provisionsfreies 3-Fam-Haus an privat oder auch Bauinvestoren in Neuenbürg



Objekt-Nr. OM-408497

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Secim Turan  
Mobil: 0173 3475850

Häglesweg 14  
75305 Neuenbürg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.183,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	26,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügige, freistehende und massiv gebaute 3-Familien-Haus mit viel Grünfläche und 10 Zimmern und ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in Neuenbürg in einer ruhigen Gasse mit nur 4 Wohnhäusern. Es liegt am Hang; am Fuße des Schloss Neuenbürg. Das Haus ist in abgelegener ruhiger Lage und doch aber zentral.

Das Haus wurde ca. 1963-66 (Bauakten) erbaut, 1973 (Schlussabnahme 02/1975) kam ein 1-Zimmer-Anbau zu der Wohnung im Erdgeschoss dazu. 1980 (Schlussabnahme 06/1982) wurde dieser Anbau nochmals aufgestockt, so dass die Wohnung im 1. OG um ein weiteres Zimmer wuchs, und die Wohnung im 2. OG einen Speicher/Abstellraum dazu bekam, der über den Balkon erreichbar ist. Ca. 2004 erfolgten weitere Um- und Ausbaumaßnahmen im Erdgeschoss, das den heutigen Zustand widerspiegelt. Das Objekt wechselte 1996 zum heutigen Eigentümer und wurde damals umfassend saniert und bis heute immer wieder renoviert.

Es befindet sich heute in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand und bietet auf drei Etagen viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Das Grundstück umfasst ca. 1183 m<sup>2</sup>.

Zur Hausebene gelangt man über eine Treppe durch den Vorgarten. Die EG-Wohnung hat einen separaten Eingang.

Wohneinheit 1 (EG), leerstehend

Erdgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von ca. 77 qm, ist leerstehend und frisch renoviert. Sie verfügt über 3 Zimmer mit Zugang zur ca. 18 qm großen eigenen Terrasse. Das Tageslicht-Bad ist mit WC und Badewanne ausgestattet. Die große Wohnküche ist ideal zum Kochen und Essen geeignet.

Wohneinheit 2 (1.OG), nutzt Eigentümer

Die Wohnung, ca. 119 qm, ist ausgestattet mit 3 Schlafzimmern und 1 großes Wohnzimmer mit Zugang zur großen Terrasse und Garten in südöstlicher Lage. Sie erstreckt sich über die ganze Hauslänge; ideal um mit Familie und Freunden zu Grillen oder auch nur zum Entspannen. Eine helle Küche mit herrlichem Ausblick vom Balkon aufs Städtle, ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC vervollständigen die Wohnung.

Wohneinheit 3 (2.OG), leerstehend

Diese Wohnung unterm Dachboden hat eine Wohnfläche von ca. 66 qm und zusätzlich einen kleinen Abstellraum, der über den Balkon, angrenzend ans Wohnzimmer, erreichbar ist. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer und eine große Wohnküche. Ein Tageslichtbad mit WC und Badewanne vervollständigen die Wohnung.

Gerne können sie das Haus mit seinem Potenzial bei einer Besichtigung besser kennenlernen.

Die Immobilie wird nach Vereinbarung übergeben.

Das Interessante für Bauträger, natürlich auch Privatpersonen.

Das angrenzende Zusatzgrundstück ist in 4 Flurstücke aufgeteilt und hat insgesamt eine Fläche von 1427 qm. Momentan werden sie als Landwirtschaftsfläche angesehen. Sie sind laut Gemeinde Neuenbürg in den Flächennutzungsplan eingebunden, so dass eventuell Baugenehmigungen dafür erteilt werden könnten.

Somit würden mit Hausgrundstück (1183 qm) plus den 4 Flurstücken insgesamt 2610 qm für Bauprojekte zur Verfügung stehen. Der Preis für die zusätzlichen Grundstücke sind nicht im Kaufpreis der Immobilie enthalten. Der Preis dafür ist verhandelbar.

## Ausstattung

- geräumiges 3-Familienhaus
- 10 Zimmer

- Wohnfläche ca. 260 qm
- Nutzfläche ca. 26 qm
- 2-3 Außenstellplätze
- großer Stauraum auf dem Dachboden des Hauses
- alle 3 Wohnungen getrennt, alle mit eigenen Zählern (Strom, Wasser)
- alle 3 Bäder sind deckenhoch gefliest
- alle 3 Küchen, Korridore sind gefliest
- alle Räume in den 3 Wohnungen mit Holzdecken
- alle Zimmer mit Laminatboden bzw. Parkett im Wohnzimmer im 1. OG und 2.OG
- separater Eingang zur Wohnung im Erdgeschoß
- Eigener Eingang zu den OG-Wohnungen und Kellerräumen
- EG-Wohnung leerstehend
- 2.OG-Wohnung leerstehend
- großes Gartengrundstück mit Obstbaumbestand
- Terrasse im EG und 1. OG
- Balkon im 1. OG und 2. OG
- Sat-Anlage; Astra, Eutelsat 7, Eutelsat 13
- DSL-Geschwindigkeit bis zu 175 Mbit/s möglich
- Massive Bauweise
- 1963-1966 Errichtung Haupthaus
- 1975 Anbau Zimmer im Erdgeschoß
- 1982 Aufstockung des Anbaus
- 2004 Umbau Erdgeschoßwohnung
- Grundstück ( 1183 qm ) mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige Seitengasse mit nur 4 Häuser
- Doppelt verglaste Holzfenster aus dem Baujahr im 1. OG und 2. OG
- 2015 Einbau Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung im EG
- 2015 Neue Dachrinnen Haupthaus
- 2015 Neue Verkleidung der Gauben im 2. OG
- 2023 Neuer 300 Liter Warmwasserspeicher
- Ölbrenner und Bedieneinheit durch modellgleichen Ersatz  
erneuert (12.2024)
- Öl-Zentralheizung (1997) mit zentraler Warmwasserversorgung
- 5000 Liter Öl-Tanks

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

**Sonstiges**

Die Angaben im Exposé beziehen sich auf zusammengetragene Informationen. Eine Gewähr für die vollständige Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Bei Flächenmaßen handelt es sich um Circa-Angaben.

Der angegebene Kaufpreis ist als Verhandlungsbasis zu verstehen.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung.

**Lage**

Neuenbürg, die malerischen Stadt an der Enz, ist eine charmante Stadt im Landkreis

Pforzheim, Baden-Württemberg. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte Birkenfeld, Pforzheim, Calw und Karlsruhe. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Sowohl der Bahnhof Neuenbürg als auch der Südbahnhof sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar, Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe bieten regelmäßige Verbindungen auf die Wilhelmshöhe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Auch gastronomisch und kulturell hat Neuenbürg einiges zu bieten – das Schloss Neuenbürg mit Museum, Veranstaltungen und Restaurant ist ein beliebter Treffpunkt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	281,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Haus Gartenseite 1

# Exposé - Galerie



Haus Gartenseite 2



Separater Eingang EG

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer 1



EG Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



EG Bad-WC 1-2



EG Bad-WC 2-2

# Exposé - Galerie



1.OG Flur



1.OG Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



1.OG Schlafzimmer 2



1.OG Wohnzimmer 1-2

# Exposé - Galerie



1.OG Wohnzimmer 2-2



1.OG Terrasse 1-2

# Exposé - Galerie



1.OG Terrasse 2-2



1.OG Schlafzimmer 3-1

# Exposé - Galerie



1.OG Schlafzimmer 3-2



1.OG Küche

# Exposé - Galerie



1.OG Aussicht Balkon



1.OG BAD



1.OG WC

# Exposé - Galerie



2.OG Flur



2.OG Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



2.OG Schlafzimmer 2



2.OG Wohnzimmer 1-2

# Exposé - Galerie



2.OG Wohnzimmer 2-2



2.OG kl. Zi. neben Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



2.OG Küche



2.OG BAD-WC

# Exposé - Galerie



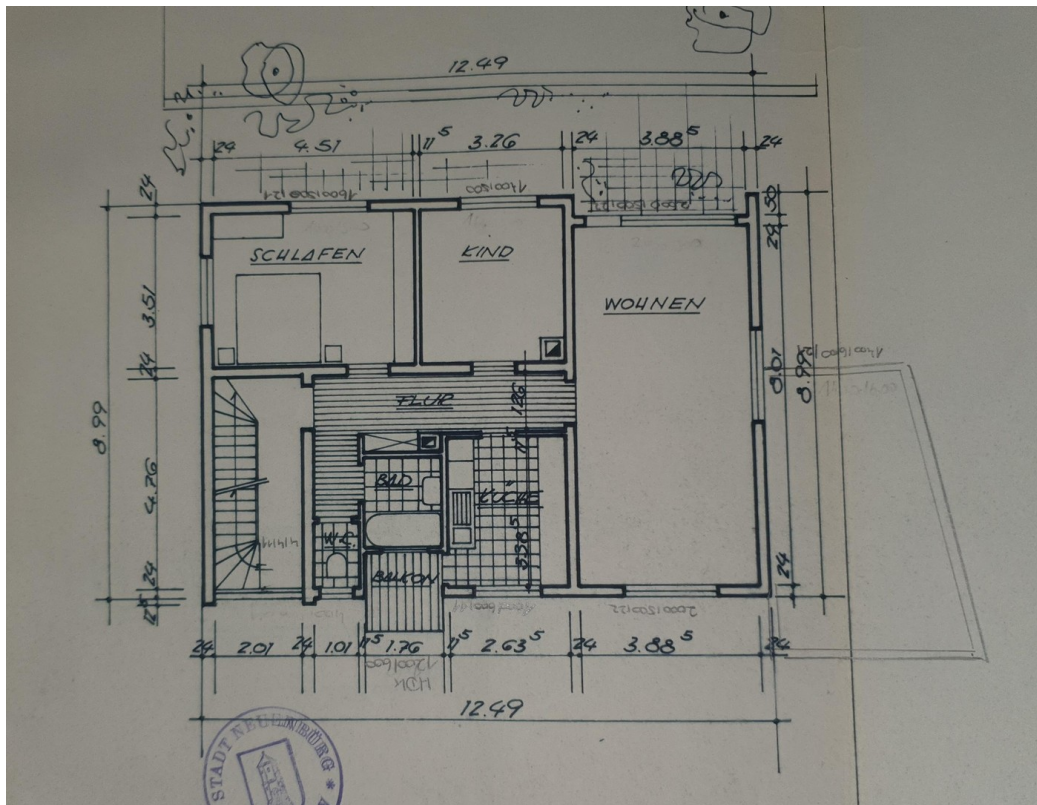
anr Zusatzgrundstück 1-2



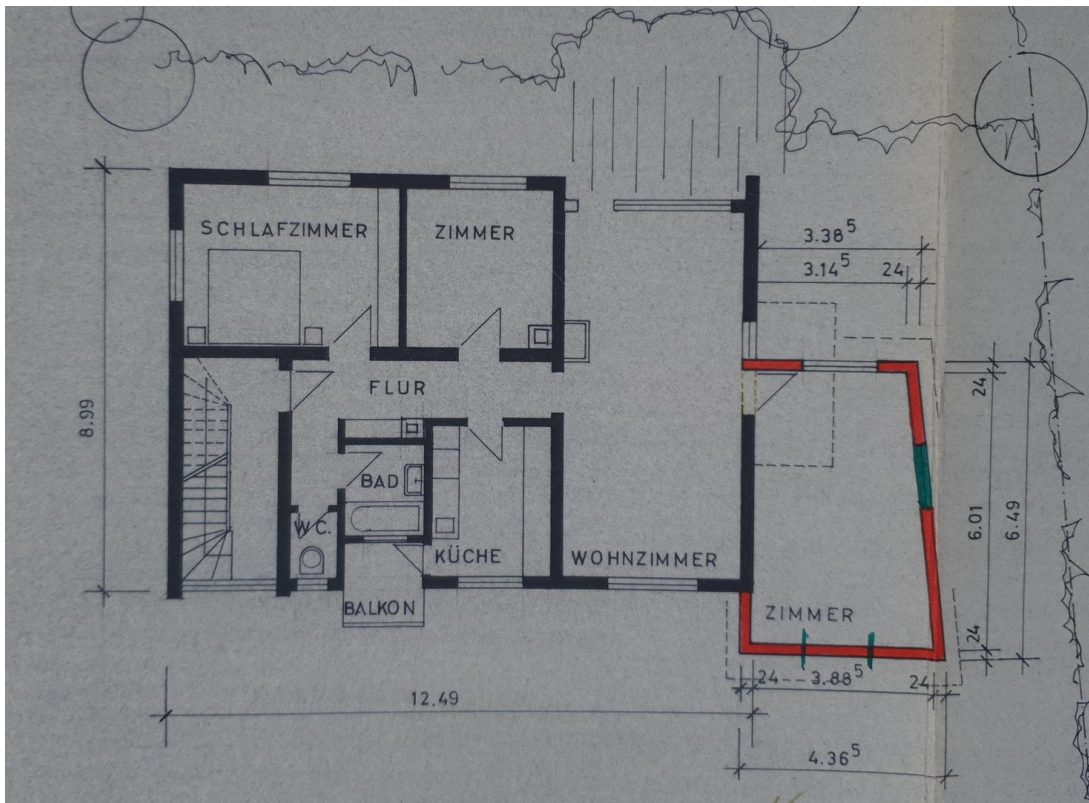
anr Zusatzgrundstück 2-2



# Exposé - Grundrisse

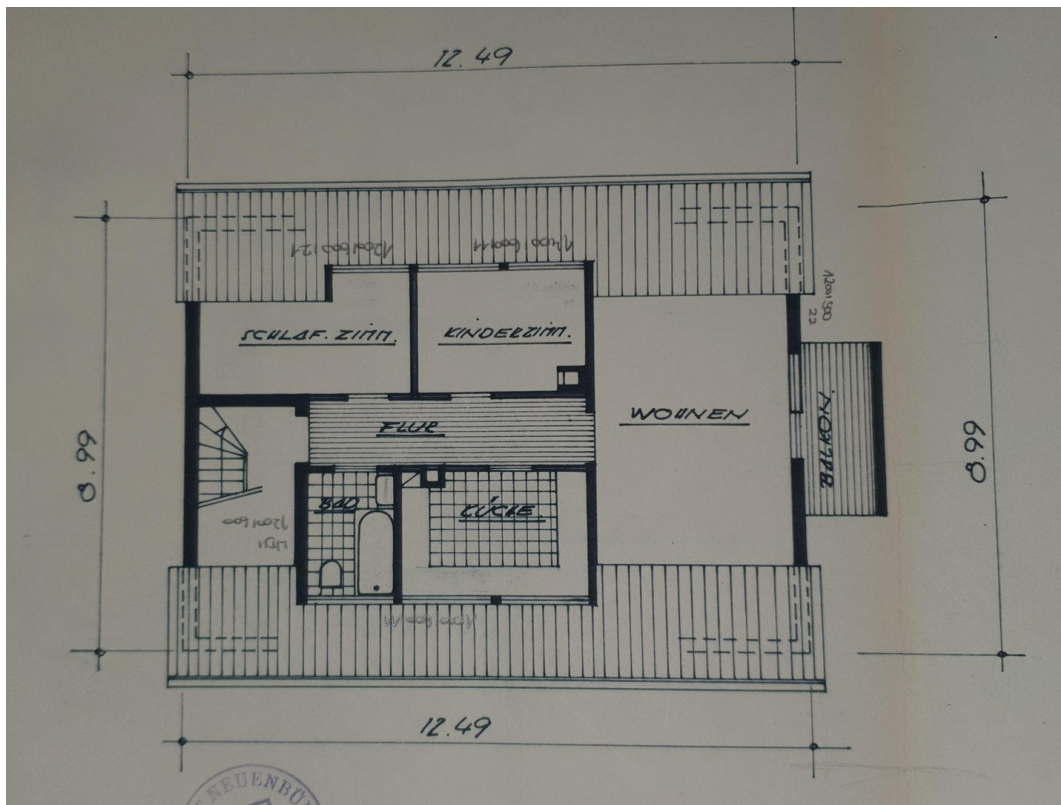


1OG Grundriss 1963



1OG Grundriss 1980 mit Anbau

# Exposé - Grundrisse



20G Grundriss 1963