

# Exposé

## Einfamilienhaus in Graben-Neudorf

### Freistehendes Einfamilienhaus mit großer Scheune und Garten in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-427134

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Bartmann

Huttenheimerstraße 6  
76676 Graben-Neudorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1970
Grundstücksfläche	699,00 m²
Etagen	2
Zimmer	8,00
Wohnfläche	167,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Garagen	2
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses vielseitig nutzbare Haus aus dem Baujahr 1970 bietet, mit ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Geschossen und teilweise ausgebautem Dachgeschoss, viel Raum für Ihre individuellen Wohnideen. Insgesamt stehen 8 Zimmer zur Verfügung, darunter 2 Küchen und ein Badezimmer, die eine flexible Nutzung ermöglichen.

Das teilausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Wohn- oder Stauraum und verleiht dem Gebäude ein besonderes Potenzial zur Erweiterung. Das großzügige Grundstück mit 699 m<sup>2</sup> bietet zudem die Möglichkeit einer Hinterhofbebauung – ideal für Erweiterungen, separate Garagen oder eine Einliegerwohnung. Auch eine Grundstücksteilung wäre denkbar.

Im Jahr 2010 wurden die Kunststofffenster komplett erneuert, was zur Modernisierung beiträgt und für eine gute Dämmung sorgt. Das Haus wurde massiv erstellt und präsentiert sich als solide Basis mit viel Entwicklungspotenzial, ideal für Familien, Kleinbetriebe, Landwirtschaft oder Investoren, die eine Immobilie mit Kreativspielraum suchen.

Die vielseitig nutzbare Scheune mit einer großzügigen Grundfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> präsentiert sich als echtes Raumwunder und bietet Platz für individuelle Nutzungskonzepte. Das Gebäude erstreckt sich über 2,5 Etagen – ideal für kreative Wohnideen, als Werkstatt, für Hobby oder zur gewerblichen Nutzung. Historischer Charme trifft auf modernes Potential: Die massive Bauweise und die offene Konstruktion eröffnen Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Zum Objekt gehören zwei geräumige Garagen als Teil der Scheune mit insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup>, optimaler Platz für Fahrzeuge, Anhänger oder als zusätzliche Abstellflächen.

Die Scheune befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks.

Hobbytierhaltung, wie Kleintier und Hobbypferdehaltung, ist erlaubt

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Mit ca. 12.000 Einwohner liegt die Gemeinde Graben-Neudorf im nördlichen Landkreis Karlsruhe, zwischen den Städten Karlsruhe und Mannheim.

Mit einer Vielzahl an Supermärkten, Fachgeschäfte und Dienstleistern ist die Nahversorgung im Ort sichergestellt.

Der Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit direkten Verbindungen nach Karlsruhe, Mannheim, Heidelberg und Bruchsal. Ebenso erreichen Sie mit dem Auto über die B35 und B36 schnell die Städte Bruchsal, Karlsruhe und Mannheim. Über die B35 sind Sie in nur wenigen Minuten auf der Autobahn A5.

Die vielen Vereine im Ort und die umliegende Natur bieten Jung und Alt zahlreiche Freizeitangebote an. Nächste Stadtbahnhaltestelle in ca. 500m.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

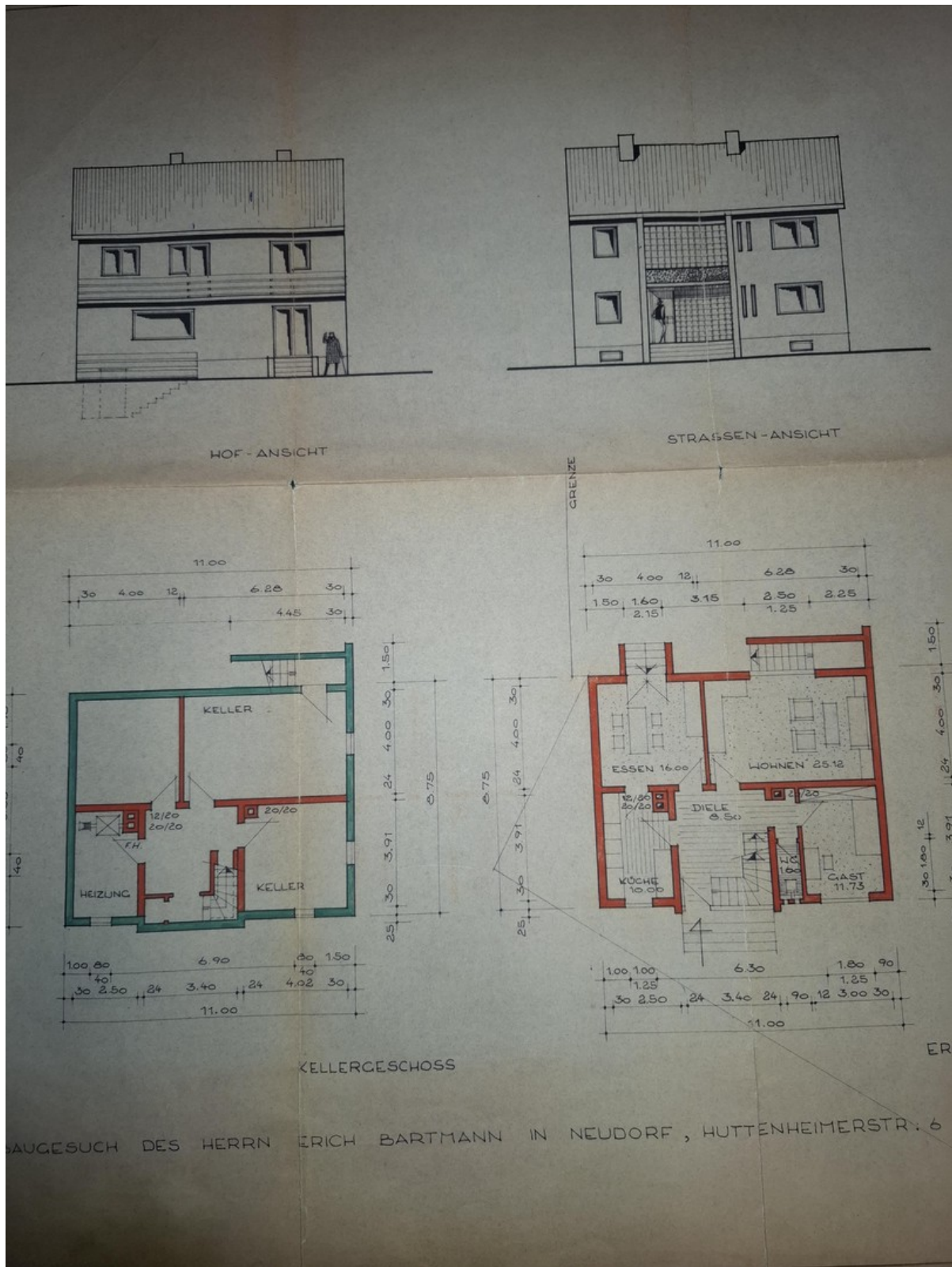
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	275,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Scheune

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

