

Exposé

Doppelhaushälfte in Adelsheim

Provisionsfreies Haus mit Einliegerwohnung und Garten



Objekt-Nr. OM-435889

Doppelhaushälfte

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Alexandra Csengeri

74740 Adelsheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	836,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	183,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte bietet viel Platz, Ruhe und Privatsphäre.

Dank massiver Bauweise und sehr guter Schalldämmung hören Sie die Nachbarn nicht.

Der Garten und die Terrasse sind von außen nicht einsehbar. Dadurch genießen Sie viel Privatsphäre.

Die Hauptwohnung hat ca. 133 m² Wohnfläche.

Vom Eingang gelangen Sie in einen großen Flur mit Garderobe und Treppe.

Der offene Wohnbereich ist hell und großzügig gestaltet und verfügt über Fußbodenheizung. Zwei große Terrassentüren führen direkt auf den Balkon.

Die Küche ist hell und hat eine praktische Speisekammer.

Im Haus befinden sich außerdem

3 Schlafzimmer

2 Tageslichtbäder

2 überdachte Balkone

1 große überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten

Das große Badezimmer bietet Badewanne, Dusche und Sauna. Ideal zum Entspannen im Alltag.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist großzügig geschnitten und kann ausgebaut werden.

Eine klappbare Dachbodentreppe ist bereits vorhanden.

Einliegerwohnung

Im Untergeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang.

Wohnfläche: ca. 50 m²

Aufteilung:

Flur

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Badezimmer

Küchenbereich

Die Wohnung ist aktuell für 750 Euro warm vermietet.

550 Euro Kaltmiete

200 Euro Nebenkosten pauschal

Diese Einheit eignet sich ideal als zusätzliche Einnahme, für Familienangehörige oder für Homeoffice.

Modernisierung

Das Haus wurde 2022 modernisiert.

Neue Böden

Neue moderne Küche

Außenfassade neu gestrichen

Ein Außenschornstein ermöglicht den Einbau eines Kamins.

Zusätzliche Möglichkeit

Das Haus kann zu einem 3 Parteien Haus umgebaut werden.

Im Obergeschoss kann auch eine zusätzliche Treppe zum Dachgeschoss eingebaut werden.

Das ist eine gute Lösung für die Zukunft.

Ausstattung

-2 separate Wohneinheiten

-große überdachte Terrasse

-2 überdachte Balkone

-4 Schlafzimmer

-3 Tageslichtbäder

-Sauna

-ausbaufähiges Dachgeschoss

-Garage

-3 Stellplätze

-Keller mit Waschküche und Heizraum

-komplett eingezäunter Garten

-Kunststofffenster in Holzoptik

-Umbau zu 3 Wohneinheiten möglich

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Finanzierungstipp

Die Mieteinnahmen aus der Einliegerwohnung können bei der Finanzierung berücksichtigt werden. Das verbessert oft die Kreditkonditionen.

Zusätzlich kann ein KfW Kredit bis zu 100.000 Euro beantragt werden.

Lage

Ruhige Wohnlage in Adelsheim Sennfeld ohne Durchgangsverkehr.

Kindergarten, Spielplatz, Bahnhof und Bushaltestelle sind in etwa 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Natur, Seen, Radwege und Wanderwege liegen direkt in der Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



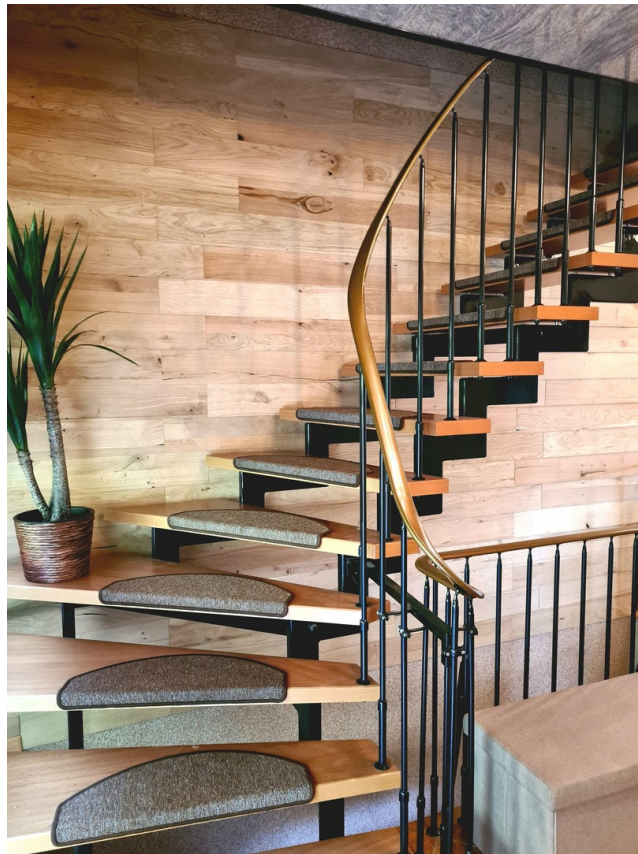
Exposé - Galerie



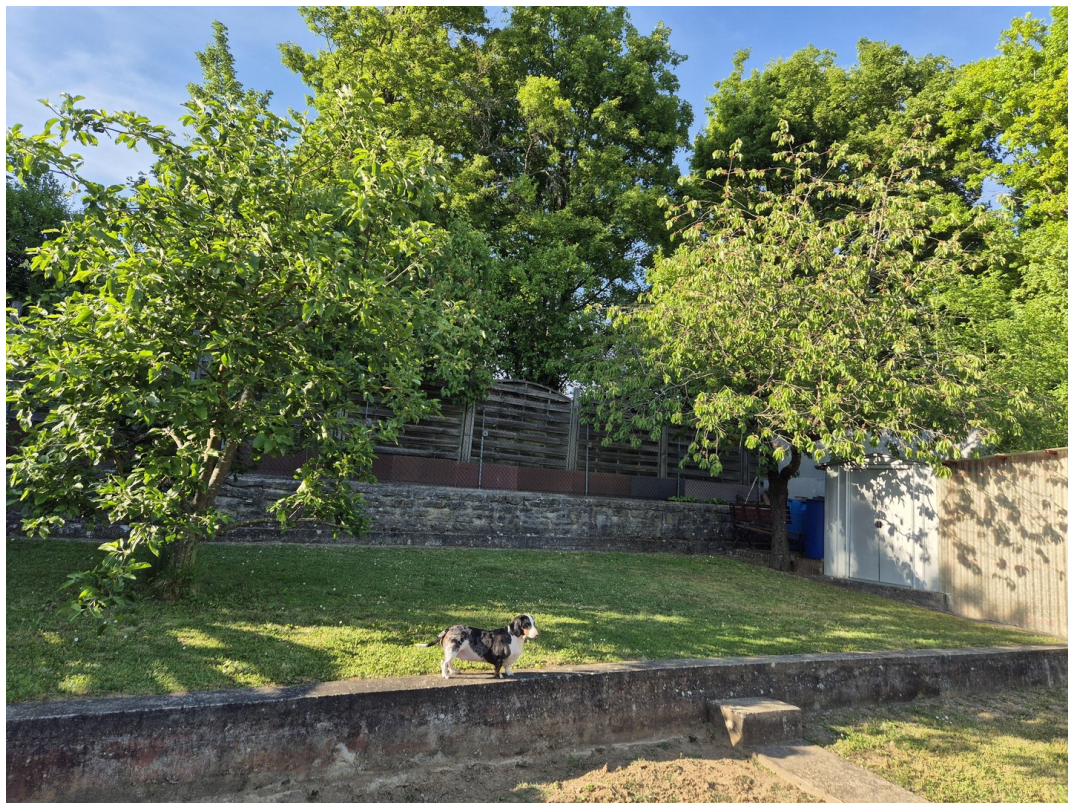
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



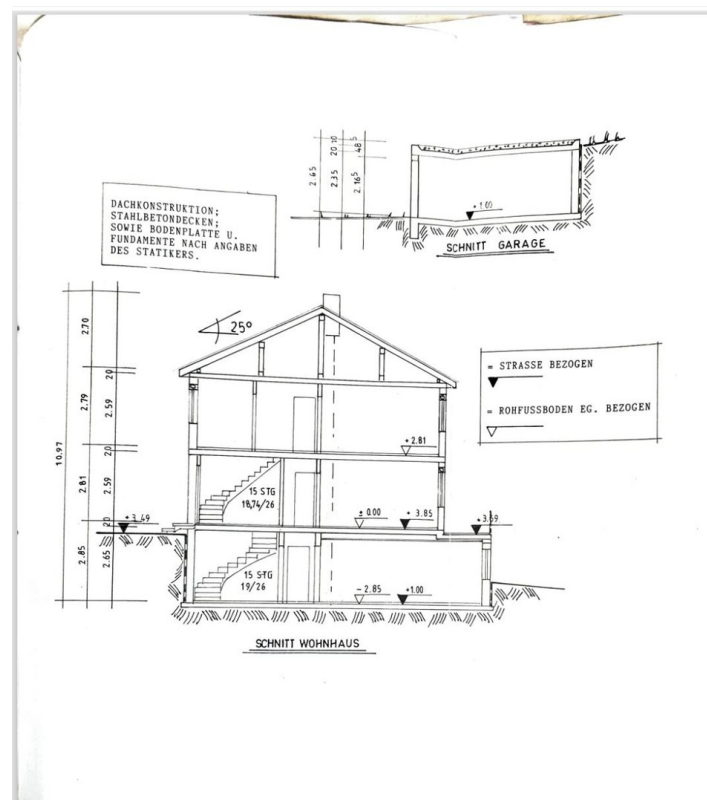
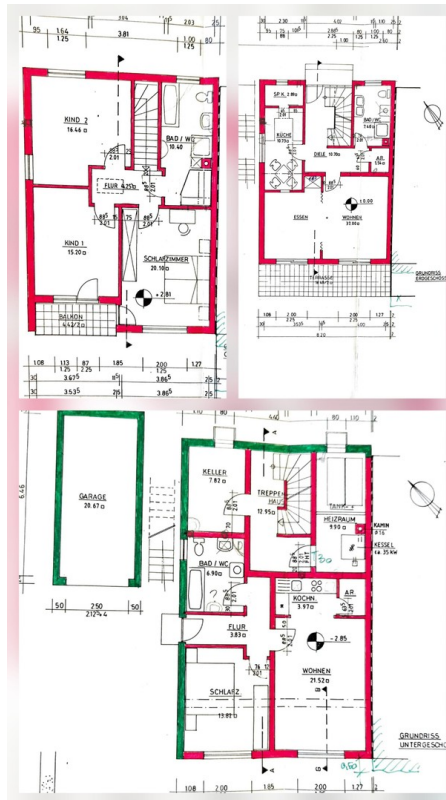
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Aufstellung der Wohn- u. Nutzfläche (DIN 283)

1. Wohnfläche.

KG.	1. Wohnen	21,52 m²		
	2. Schlafzimmer	13,82 m²		
	3. Kochnische	3,97 m²		
	4. Flur	3,83 m²		
	5. Bad/ WC	6,90 m²		
	6. Abst. Raum	1,65 m²	= 51,69 m²	
	./. 3% für Putz		= 1,59 m²	= 50,14 m²

EG.	1. Wohnen / Essen	37,00 m²		
	2. Diele	10,70 m²		
	3. Küche	10,73 m²		
	4. Speisek.	2,89 m²		
	5. Bad/ WC	7,40 m²		
	6. Abst. Raum	1,54 m²		
OG.	7. Schlafzimmer	20,10 m²		
	8. Kinderzimmer 1	16,46 m²		
	9. Kinderzimmer 2	15,20 m²		
	10. Flur	4,25 m²		
	11. Bad/ WC	10,40 m²	= 136,67 m²	
	./. 3% für Putz		= 4,10 m²	= 132,57 m²

Wohnfläche insgesamt = 182,71 m²

2. Nutzfläche.

KG.	1. Tank- u. Heizr.	9,90 m²		
	2. Keller	7,82 m²		
	3. Treppenhaus	12,95 m²	= 30,67 m²	
	./. 3% für Putz		= 0,92 m²	= 29,75 m²

Aufgestellt: Weinheim, den 24. Juni 1994

Silke E. Kneuer
H. B. D. H. C. H.
Bauabw. - Planung
11111 Weinheim
Tel.: 06201 123456

