

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kronau

**Haus mit XXL Traumgarten für Selbstversorger, Hobby  
und Tiere, Gesamtfläche 1285qm**



Objekt-Nr. OM-436459

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **475.000 €**

76709 Kronau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                         |             |                       |
|-------------------|-------------------------|-------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1951                    | Übernahme   | Nach Vereinbarung     |
| Grundstücksfläche | 1.285,00 m <sup>2</sup> | Zustand     | renovierungsbedürftig |
| Etagen            | 2                       | Badezimmer  | 2                     |
| Zimmer            | 7,50                    | Garagen     | 1                     |
| Wohnfläche        | 217,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze | 1                     |
| Energieträger     | Öl                      | Heizung     | Zentralheizung        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügige freistehende Haus aus 1951 (1974 modernisiert) steht auf 573 m<sup>2</sup> Grundstück und bietet zusätzlich 712 m<sup>2</sup> Gartenland – ideal für Gemüseanbau, evtl. Tierhaltung oder vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Es handelt sich um ein großzügiges Wohnhaus mit viel Platz und großem Gartenland – ideal für Familien oder Naturfreunde, Hobbygärtner oder Tierliebhaber. Das Haus ist Sanierungs- bzw. Renovierungsbedürftig.

Das Baujahr ist 1951 mid-century mit einer Wohnfläche von ca. 271 m<sup>2</sup>. Eine Umbaumaßnahme mit Vergrößerung erfolgte 1974. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer und bietet damit viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 573 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gehört ein angrenzendes Gartenland mit ca. 712 m<sup>2</sup> zur Liegenschaft, sodass insgesamt rund 1.285 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung stehen. Das Gartenland bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Gemüseanbau, jede Menge unterschiedliche Hobbys, je nachdem Tierhaltung und auf jeden Fall naturnahes Gärtnern. Alter wunderbarer Obstbaumbestand vorhanden. Der Boden eignet sich hervorragend für Gemüseanbau.

Sollten Sie ausschließlich Interesse am Haus mit dem 573qm großem Grundstück haben (ohne die 712qm große Gartenlandschaft) ermöglichen wir auch einen separaten Kauf.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über zwei Badezimmer sowie einen Balkon. Die Raumaufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eignet sich besonders für Käufer, die ein großzügiges Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Eckdaten:

- Baujahr: 1951
- Wohnfläche: ca. 271 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Grundstück: ca. 573 m<sup>2</sup>
- zusätzliches Gartenland: ca. 712 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: ca. 1.285 m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmer
- 1 Balkon
- teilweise unterkellert
- sanierungsbedürftig
- Ölheizung aber Anschluss für Gas und Pelletheizung vorhanden

Diese Angaben beruhen auf den uns vorliegenden Informationen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

Hinweis:

Privatverkauf. Bitte nur bei ernsthaftem Interesse anfragen. Keine Werbung. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht!

## Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eignet sich besonders für Käufer, die ein großzügiges Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten und die seltene Gelegenheit so eine große Gartenfläche zu bekommen zu schätzen wissen.

### Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 271 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Grundstück: ca. 573 m<sup>2</sup>
- zusätzliches Gartenland: ca. 712 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: ca. 1.285 m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmer
- 1 Balkon
- teilweise unterkellert
- sanierungsbedürftig
- Ölheizung aber Anschluss für Gas und Pelletheizung vorhanden
- Garage und Schuppen vorhanden

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Privatverkauf

## Lage

Kronau überzeugt durch seine ruhige und familienfreundliche Wohnlage im Landkreis Karlsruhe.

Das Haus liegt im Ortskern von Kronau und es handelt sich damit um eine seltene Gelegenheit so eine große Gesamtfläche zu bekommen die im Ort liegt.

Die Gemeinde bietet eine gute Mischung aus ländlicher Lebensqualität und schneller Anbindung an größere Städte. Durch die Nähe zur Autobahn A5 sind Städte wie Karlsruhe, Heidelberg oder Mannheim schnell erreichbar – ideal für Pendler.

Im Ort selbst befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen, sodass der tägliche Bedarf bequem vor Ort gedeckt werden kann. Gleichzeitig sorgt die grüne Umgebung mit Feldern und Naturflächen für eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Spaziergänge oder Gartenliebhaber.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

