

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hambrücken

Sehr großzügiges Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial



Objekt-Nr. **OM-461109**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Braun

76707 Hambrücken
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	898,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	280,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei!

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus in Hambrücken bietet viel Platz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnliches Grundstück mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen und verfügt über insgesamt mindestens neun Zimmer, großzügige Wohnbereiche sowie mehrere Badezimmer. Dadurch eignet sich das Objekt ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder auch für individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte.

Besonders hervorzuheben ist das große Grundstück mit separat bebaubarer Hinterliegerfläche und eigener Straßenanbindung. Dadurch eröffnen sich zusätzliche Möglichkeiten für Neubau, Erweiterung oder langfristige Wertentwicklung.

Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Kellerbereich, mehrere Garagen, Nebengebäude sowie eine Scheune mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Werkstatt, Lagerfläche, Hobbybereich oder Tierhaltung (ggf. Absprache mit Gemeinde).

Der großzügige Garten, die Terrasse und der Balkon runden das Gesamtbild ab und bieten viel Platz für Freizeit, Familie und viele individuelle Ideen.

Ausstattung

Die Ausstattung entspricht überwiegend einem einfachen bis mittleren Standard und bietet damit eine solide Grundlage für umfassende Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen. Die Immobilie eröffnet viele Möglichkeiten, das vorhandene Potenzial Schritt für Schritt weiterzuentwickeln.

Die solide Massivbauweise, die großzügigen Raumgrößen sowie die flexible Aufteilung schaffen hierfür eine ideale Grundlage.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

****Highlights auf einen Blick****

- * 898 m² Grundstück
- * 489 m² separat bebaubare Hinterliegerfläche mit eigener Straßenanbindung
- * Ca. 280 m² Wohnfläche + Keller
- * Zwei Wohnebenen + ausgebauten Dachgeschoss
- * Ideal für Mehrgenerationenwohnen und/oder Vermietung
- * Scheune, Nebengebäude und mehrere Garagen
- * Großer Garten; große Terrasse und Balkon
- * Gute Anbindung an B35, B36 und A5
- * Naturnahe Lage in Hambrücken

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Hambrücken.

Hambrücken ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Karlsruhe mit hoher Wohnqualität und guter Infrastruktur.

Die Nähe zur Bundesstraße 35 und 36 sowie zur Autobahn A5 ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung Bruchsal, Karlsruhe, Heidelberg, Mannheim und in die gesamte Rhein-Neckar-Region.

Gleichzeitig verbindet der Ort ruhiges, naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Umgeben von Waldgebieten, Wiesen und Naherholungsflächen bietet Hambrücken darüber hinaus ein vielfältiges Vereinsangebot mit zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	340,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Grundstück

Exposé - Galerie

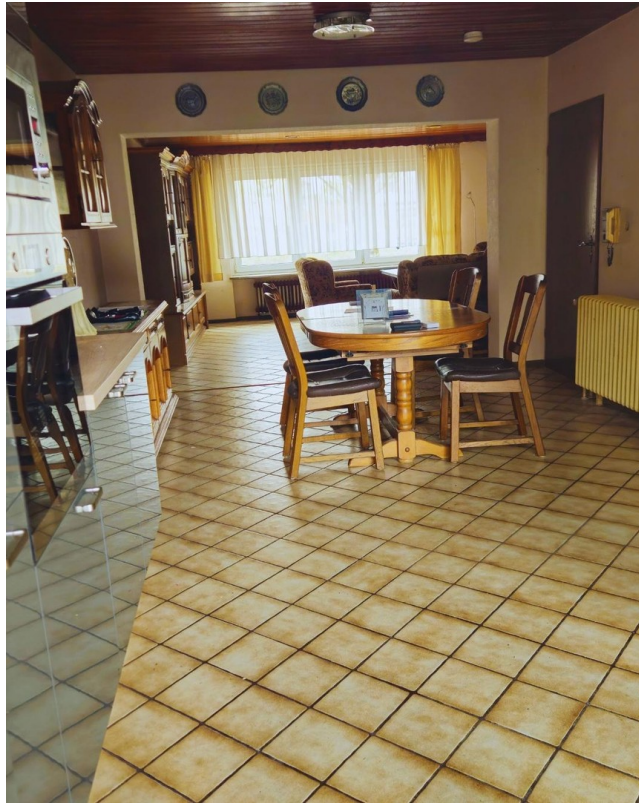


Rückseite



Garten (bebaubar)

Exposé - Galerie



EG Küche/Essen/Wohnen



EG Küche

Exposé - Galerie



Terrasse



Marmortreppenhaus

Exposé - Galerie



OG Küche/Essen/Wohnen



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Schlafen



DG Wohnen

Exposé - Galerie



DG Flur



DG Bad

Exposé - Galerie



KG Werkstatt

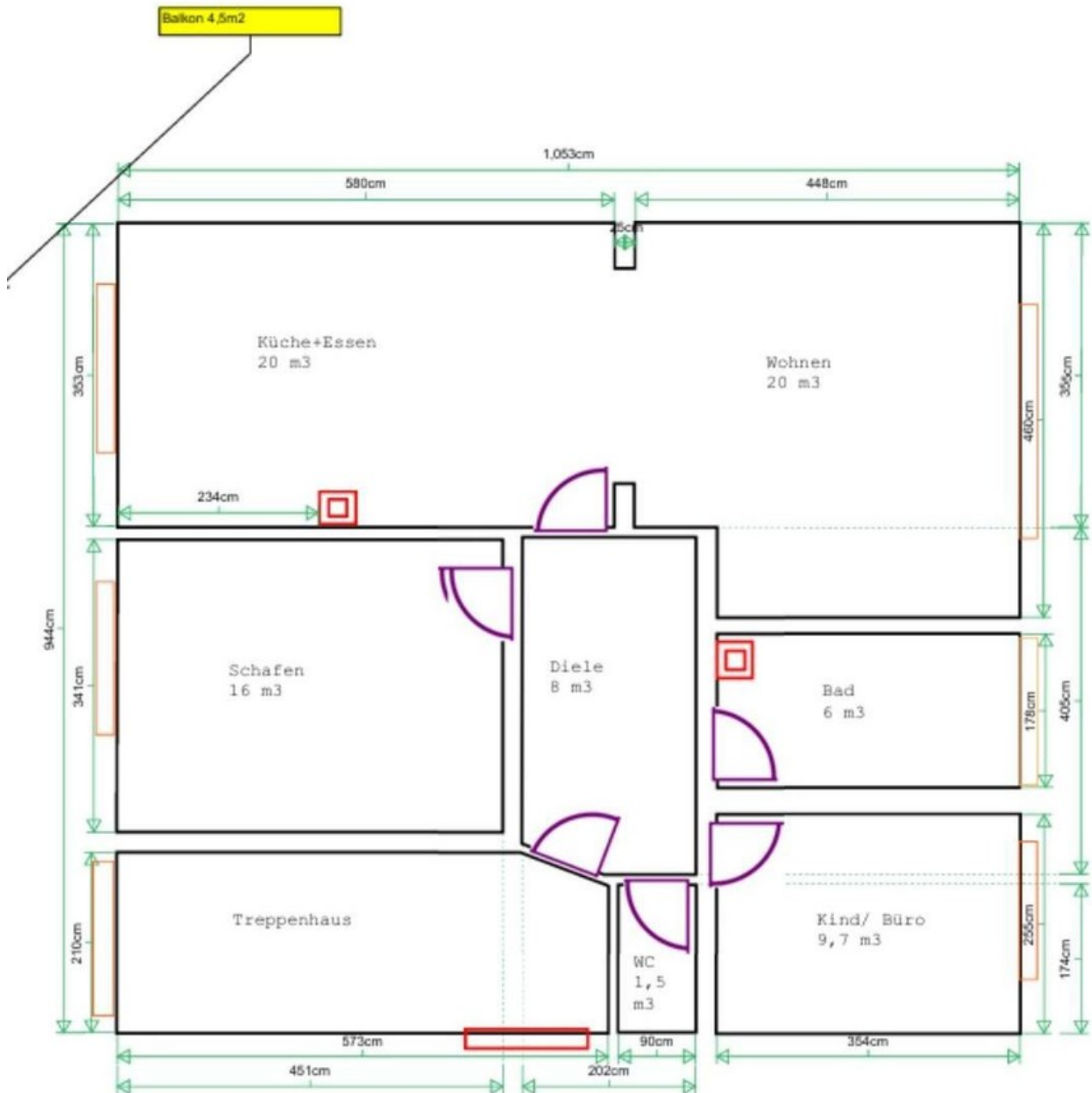


Scheune



Scheune

Exposé - Grundrisse

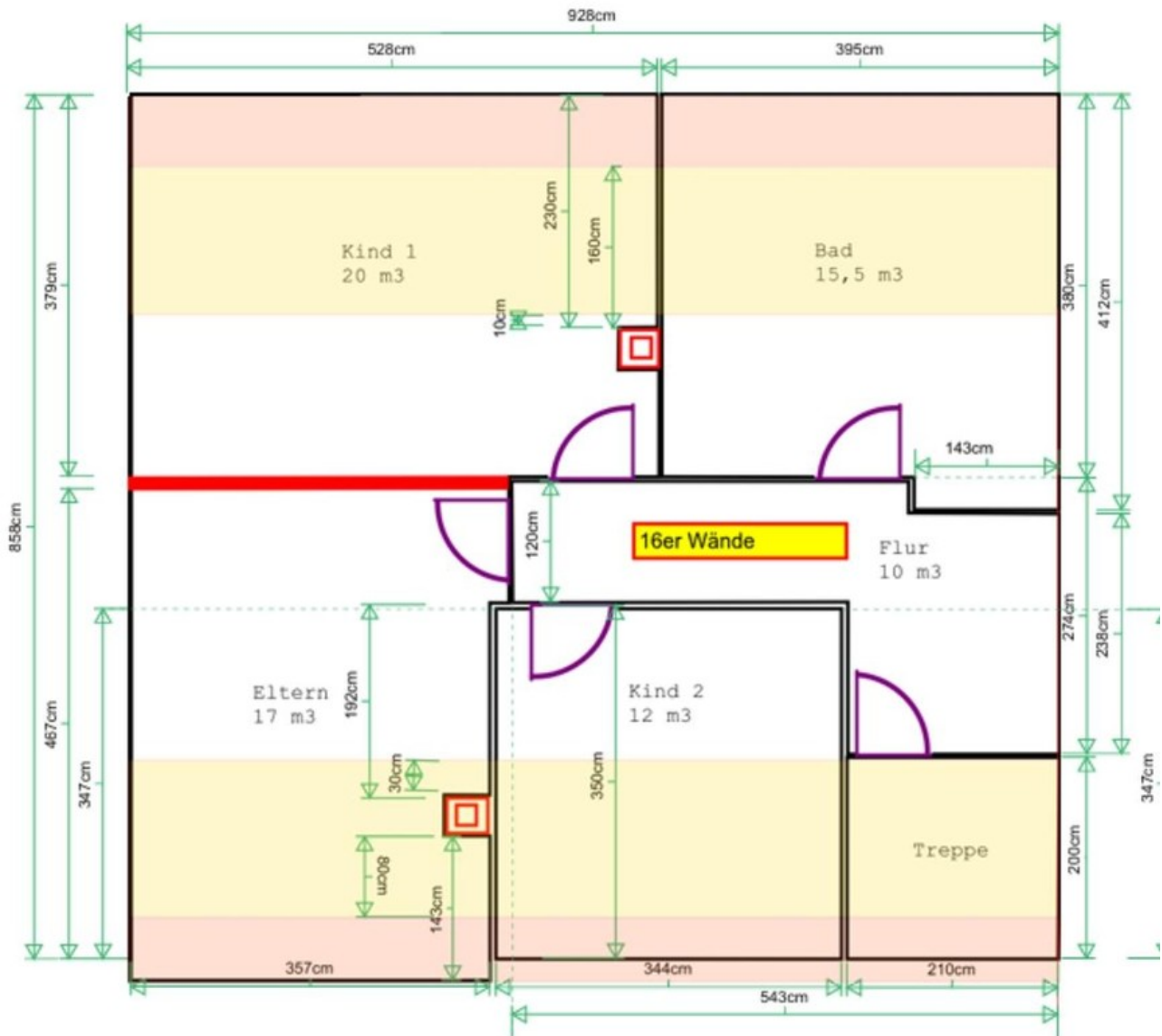


Erdgeschoss/Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

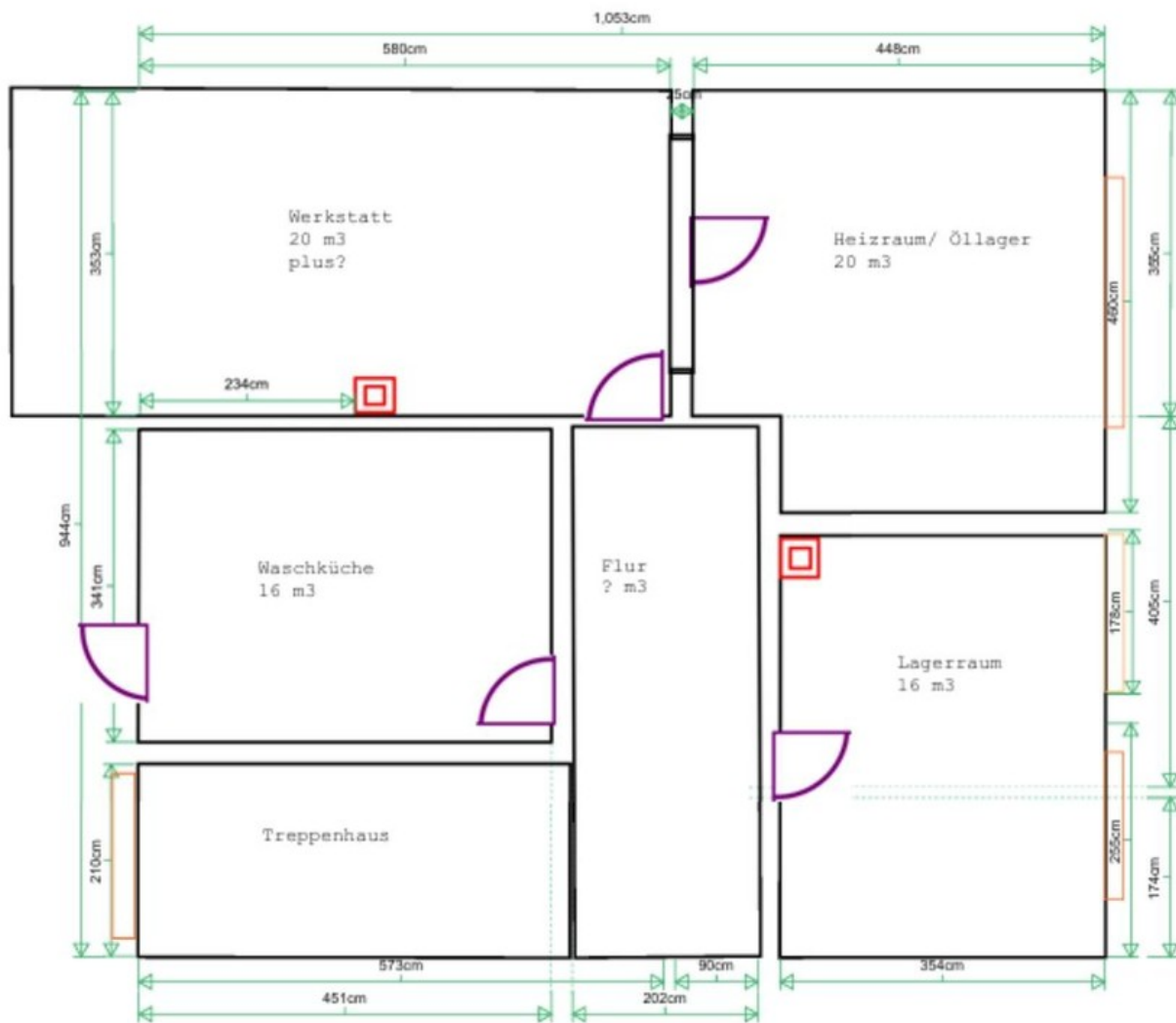
roter Bereich= Dachschräge unter 1m höhe OKFF

gelber Bereich= Dachschräge unter 2m höhe OKFF



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kinder
20 m³

Keller/Werkstatt/Waschküche