

Exposé

Mehrfamilienhaus in Graben-Neudorf

Vielseitiges Dreifamilienhaus in Top-Lage von Graben-Neudorf (OT Neudorf)



Objekt-Nr. **OM-461354**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

76676 Graben-Neudorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	627,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	297,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vielseitiges Dreifamilienhaus in Top-Lage von Graben-Neudorf (OT: Neudorf) – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationen oder Selbstnutzer mit Mieteinnahmen

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Graben-Neudorf, Ortsteil Neudorf, präsentiert sich dieses solide und äußerst gepflegte Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1972. Das großzügige Grundstück mit 627 m² bietet viel Freiraum, Privatsphäre und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Aufteilung in drei vollständig getrennte Wohnungen, jeweils über ein eigenes Treppenhaus erreichbar – perfekt für flexible Wohnkonzepte und attraktive Vermietungsmöglichkeiten.

Zur ca. 300 m² großen Wohnfläche kommen zusätzlich anteilige Wohnflächen der beiden großen Terrassen, die in der offiziellen Berechnung nicht enthalten sind und das Platzangebot weiter erweitern.

Das Haus ist derzeit eigengenutzt und wird komplett leerstehend übergeben. Der Auszugstermin erfolgt nach Absprache, sodass Sie maximale Planungssicherheit haben.

Highlights des Objekts

- 3 eigenständige Wohneinheiten mit je 108 m² (EG & OG) sowie 81 m² (DG) – ideal für Vermietung oder Mehrgenerationen
- Voll unterkellert inkl. großzügigem, voll ausgestattetem Partyraum
- 2 Garagen mit darüberliegender riesiger Terrasse im Erdgeschoss
- Zusätzlich 2 weitere Terrassen sowie ein Balkon im Obergeschoss
- Einbauküchen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss inklusive
- Ölheizung von Viessmann – zuverlässig und gepflegt
- Viel Platz, klare Strukturen und attraktives Potenzial zur individuellen Gestaltung

Perfekt geeignet für:

- Kapitalanleger – drei getrennte Einheiten ermöglichen starke Mietperspektiven
- Familien, die Wohnen und Mieteinnahmen kombinieren möchten
- Mehrgenerationenhaushalte, die gemeinsames Wohnen mit Privatsphäre verbinden möchten

Dieses Dreifamilienhaus vereint solide Bausubstanz, hervorragende Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine seltene Gelegenheit in Neudorf.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie vorab um ein kurzes Anschreiben, im besten Fall mit einer Finanzierungsbestätigung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



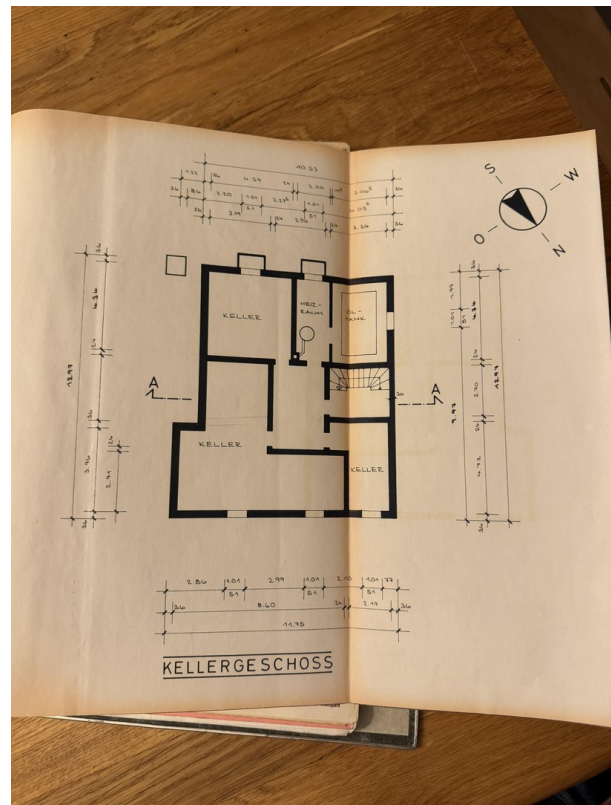
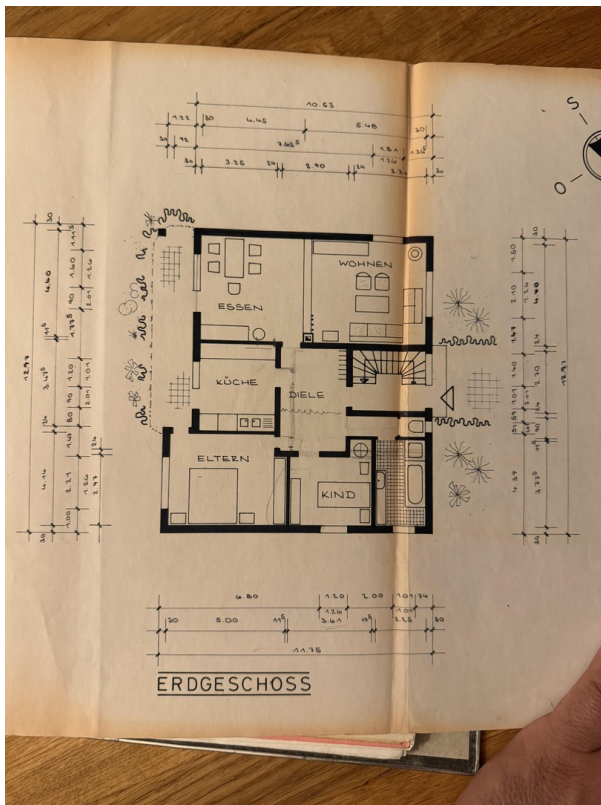
Exposé - Galerie



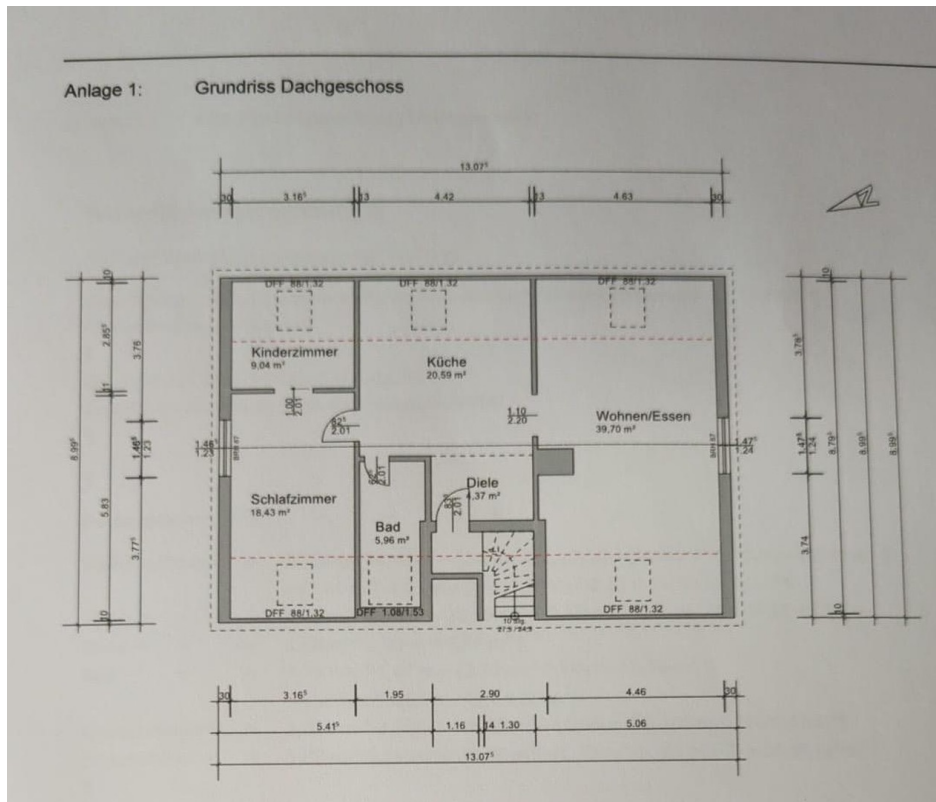
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



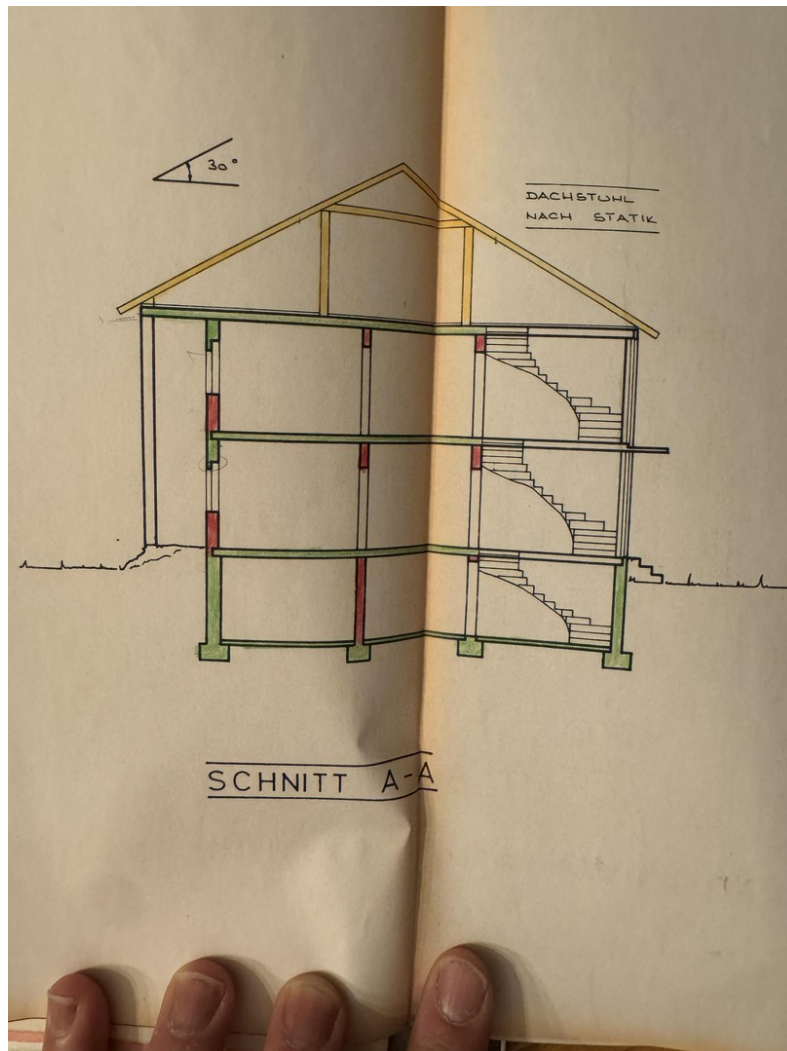
Exposé - Galerie



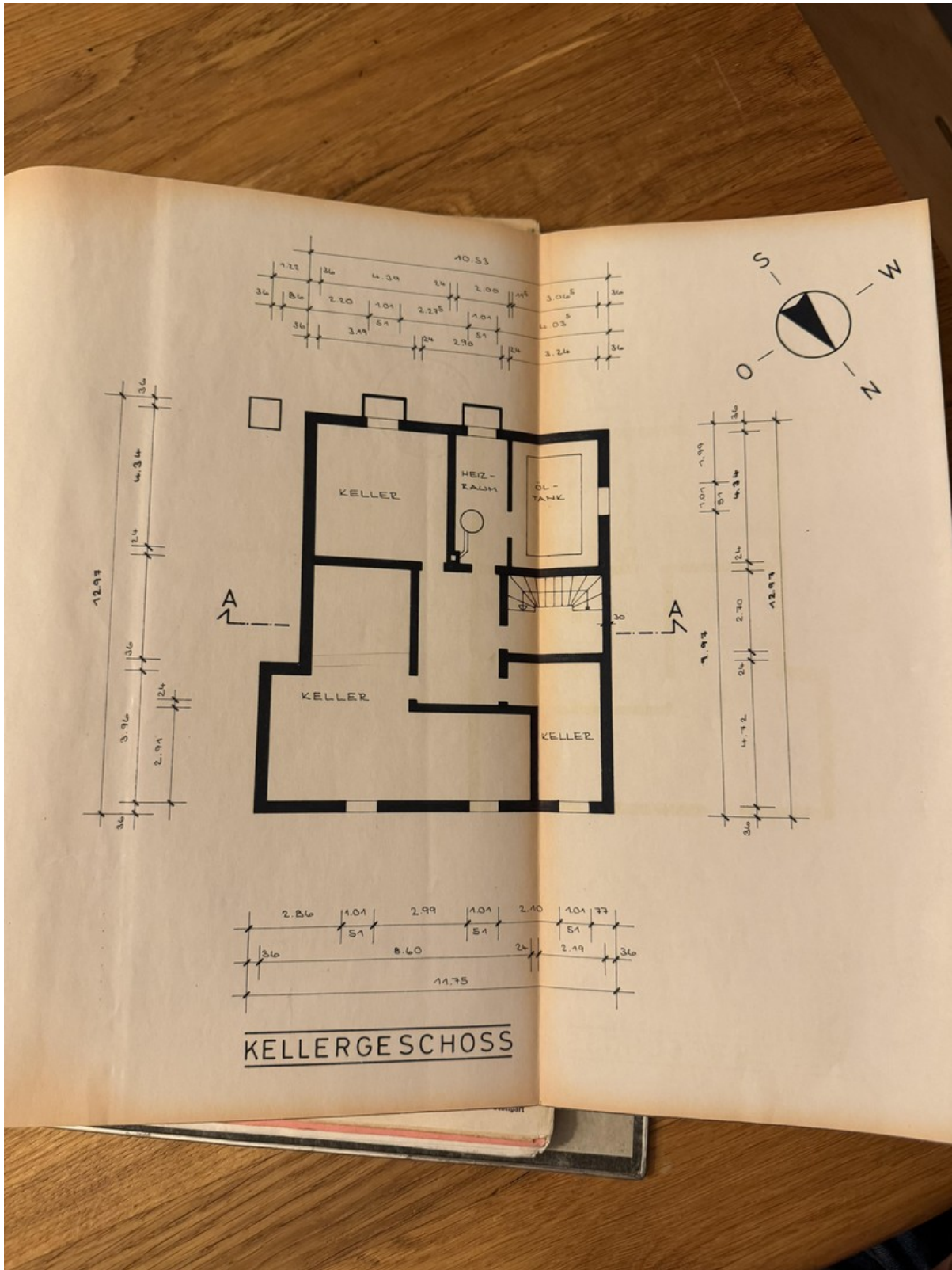
der Wohnfläche:

E.G.	wohnen			
	essen	5,48 x 4,40 =	24,11 qm.	
	kochen	4,45 x 4,40 =	19,58 qm.	
	eltern	3,60 x 3,25 =	11,73 qm.	
	kind	4,14 x 5,00 =	20,70 qm.	
		- 1,17 x 0,53 =	0,62 qm.	
	bad	3,61 x 2,97 =	10,72 qm.	
		+ 1,00 x 0,80 =	0,80 qm.	
	w.c.	2,25 x 3,775 =	8,50 qm.	
	flur	0,90 x 1,20 =	1,08 qm.	
	flur	0,90 x 2,24 =	2,02 qm.	
	diele	2,90 x 4,52 =	13,11 qm.	
			111,50 qm.	
	./. Kamin		0,25 qm.	
			111,25 qm.	
	./. 3 % Putz		3,34 qm.	= 107,91 qm.
				=====
	Wohnfläche O.G. wie Wohnfläche E.G.			= 107,91 qm.
				=====
	Wohnfläche insgesamt			215,82 qm.
				=====

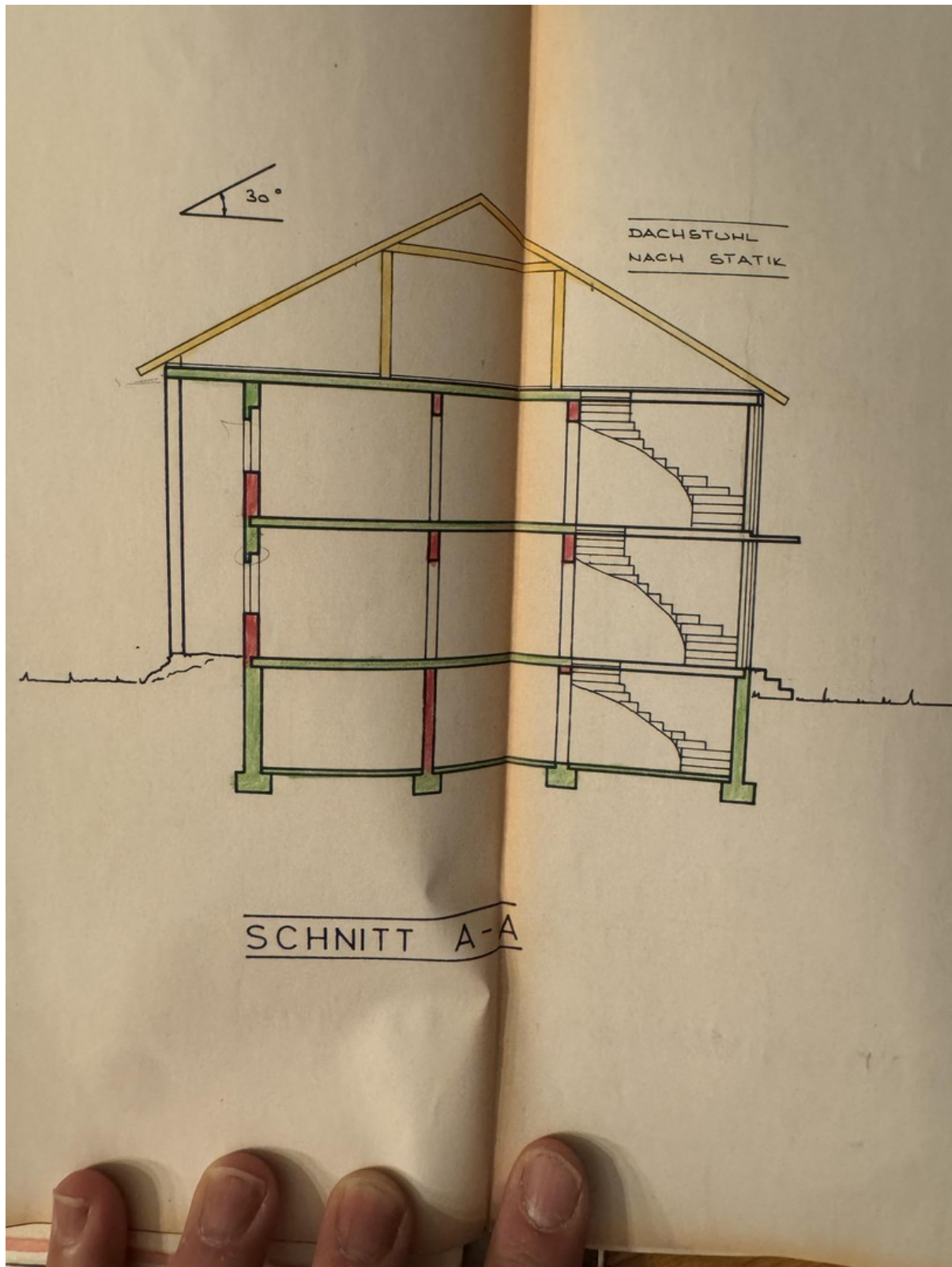
Exposé - Galerie



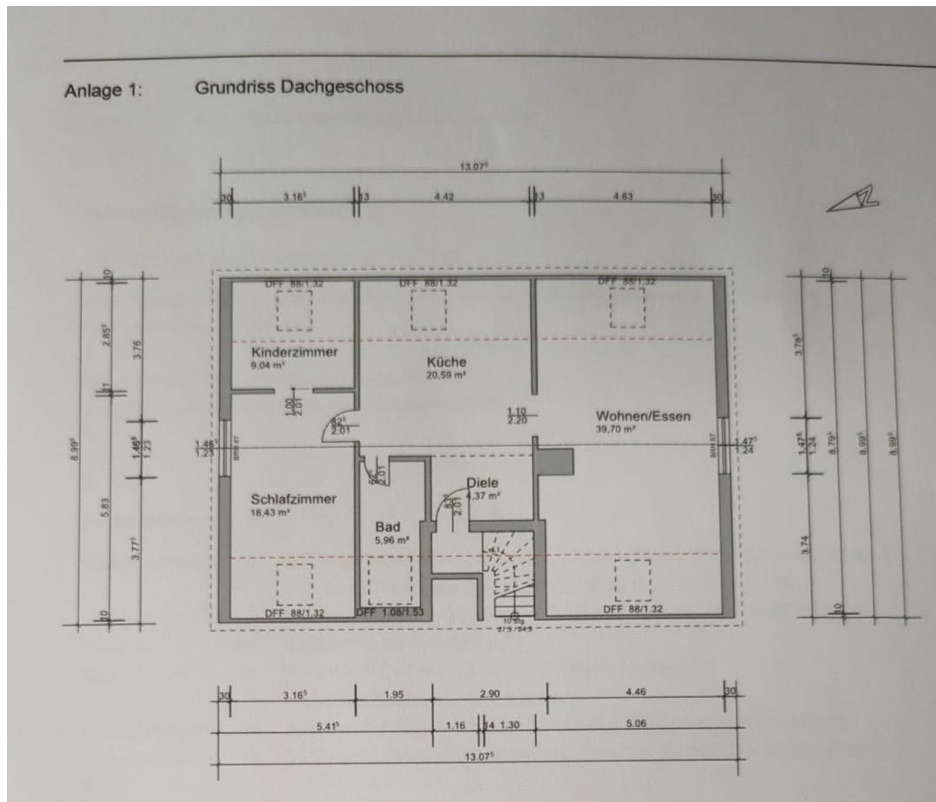
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



der Wohnfläche:

E.G.	Room	Dimensions	Area (qm)
	wohnen	5,48 x 4,40	24,11 qm
	essen	4,45 x 4,40	19,58 qm
	kochen	3,60 x 3,25	11,73 qm
	eltern	4,14 x 5,00	20,70 qm
	kind	1,17 x 0,53	0,62 qm
	bad	3,61 x 2,97	10,72 qm
	w.c.	1,00 x 0,80	0,80 qm
	flur	2,25 x 3,775	8,50 qm
	flur	0,90 x 1,20	1,08 qm
	flur	0,90 x 2,24	2,02 qm
	diele	2,90 x 4,52	13,11 qm
	./. Kamin		111,50 qm
			0,25 qm
			111,25 qm
	./. 3 % Putz		3,34 qm
			<u>107,91 qm</u>
	Wohnfläche O.G. wie Wohnfläche E.G.		<u>107,91 qm</u>
	Wohnfläche insgesamt		<u>215,82 qm</u>