

Gewerbeeinheit + 2 WE im Zentrum des Lebens und Metropolregion Karlsruhe nah.



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. **BK00225**

Verkauf: **1.049.000 €**

Ansprechpartner:

Heiko Kennel

Telefon: 06501 9182907

Mobil: 0179 6981279

76689 Karlsdorf-Neuthard

Baden-Württemberg

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	380,00 m ²	Stellplätze	12
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Im Zentrum dieser Stadt steht dieses Zweifamilienhaus mit Gewerbeeinheit um von Ihnen entdeckt, besichtigt und übernommen zu werden. Gepflegt, voll vermietet und mit einer Gewerbeeinheit mit langfristigem Mietvertrag versehen, haben Sie hier im EG eine Gewerbeeinheit mit 130 m² Fläche und im OG und DG zwei Wohneinheiten mit jeweils 125 m² Wohnfläche.

Die Immobilie ist einseitig angebaut und hat auf der anderen Seite sowie hinter dem Haus einen großen Hof mit Platz für 12 Stellplätze und einem gemütlichen Grilleck für die ruhigen Sommerabende.

Im Erdgeschoß finden Sie durch den Eingang kommend die Gewerbeeinheit. Im hinteren Bereich dieses freundlichen Raumes befindet sich die WC-Anlage für Damen und Herren sowie daneben das Treppenhaus in den Kellerbereich des teilunterkellerten Hauses.

Als Zugabe gibt es hier noch einen Nebenraum, der als Lager oder Büro dient.

Der Haupteingang zu den Zwei Wohneinheiten im OG und im DG befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes.

Die Bilder hier im Exposé sind beispielhaft für die Wohnungen und zeigen nur die Wohnung im OG. Die Grundrisse zeigen alle Ebenen der Immobilie.

Über das geräumige und helle, freundliche Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung im OG und betreten die Diele. Von dort aus sind quasi alle Räume erreichbar und im Uhrzeigersinn folgend können Sie das Elternschlafzimmer, das große Wohnzimmer, den Eßbereich und die Küche, die von 2 Seiten zu betreten ist, sowie das Bad und das Kinderzimmer erreichen. Die Wohnung mit 125 m² verfügt noch über einen Balkon.

Ausstattung

Die Wohnung im DG hat ebenfalls einen ähnlichen Grundriss – s. Bild und ist langfristig vermietet.

Der Speicher ist ein Kriechspeicher und der Keller wird mit seinen Räumen mit etwa 50 m² von der Gewerbeeinheit mitgenutzt.

Eine Objekt für die Zukunft oder das eigene Zuhause mit Mieteinnahmen.

Ihr neues Objekt in Massivbauweise, bestehend aus Teilkeller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss plus Kriechspeicher befindet sich im Zentrum von Karlsdorf-Neuthard.

Das einseitig angebaute Gebäude verfügt über einen Teilkeller und einen großen Hof, der das Gebäude auf 2 Seiten umschließt.

Das gesamte Gebäude samt der Gewerbeeinheit, die neu eröffnet als Pizzeria betrieben wird, ist mit Fliesen als Bodenbelag ausgestattet.

Die insgesamt 380 m² Gewerbe- und Wohnfläche sind mit dreifach verglasten Fenstern auf neuestem Stand isoliert und schallgedämmt.

Die Fernsehprogramme empfangen Sie entweder über Kabel oder über SAT und das Glasfasernetz ist im Anmarsch.

Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung beheizt und verfügt über großzügige Parkflächen im Hof mit mindestens 12 Außenstellplätzen.

EG.

- Gewerbeeinheit
- WC-Anlage Damen und Herren
- Treppenhaus zum KG
- Küche
- Nebenzimmer

OG

- 3 ZKB
- SZi Eltern
- WoZi
- EßZi
- Küche
- Vorraum und Flur
- Bad mit Du und Wanne
- KiZi

DG

- 3 ZKB
- Gäste WC
- SZi Eltern
- KiZi
- WoZi
- Bad
- Küche mit Eßbereich

KG

- TrH
- Kellerraum-Lagerraum
- Heizungskeller

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Ihr neues Objekt liegt in DER zentralen Lage von Neuthard. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Karlsdorf-Neuthard wird von der Buslinie 125 des Karlsruher Verkehrsverbundes angefahren, die nach Karlsruhe und über Bruchsal nach Waghäusel fährt. Durch die Bruhrainbahn (Bruchsal – Germersheim) ist Karlsdorf an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen. Über die Bundesstraße 35, die seit 2003 als Nordumgehung am Ort vorbeiführt, ist Karlsdorf-Neuthard mit der Bundesautobahn 5 verbunden. Die Abfahrt Bruchsal/Karlsdorf bindet den Ortsteil Karlsdorf direkt an die Autobahn an.

In Karlsdorf-Neuthard sind eine Vielzahl örtliche Unternehmen ansässig. Über 100 Firmen sind im Gewerbeverein Karlsdorf-Neuthard e.V. organisiert[8]. Darüber hinaus haben in den Gewerbe- und Industriegebieten verschiedene national und international tätige Unternehmen ihre Standorte.

Infrastruktur:

Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

4,76% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



6 Hof



12 Hof und Garten und Stellplä

Exposé - Galerie



13 Treppenhaus zum OG und DG



14 TrH zum OG

Exposé - Galerie



15 WE OG Diele

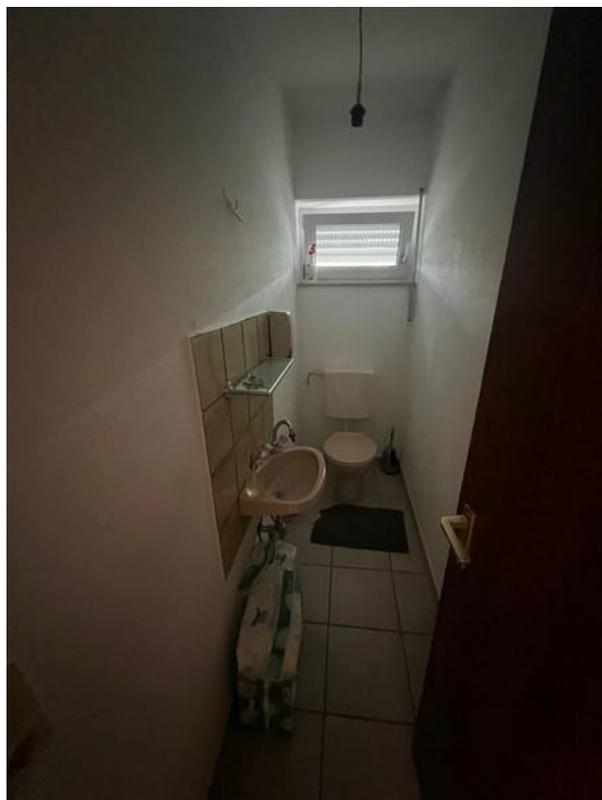


16 WE OG Balkon

Exposé - Galerie



17 WE OG Balkon



18 WE OG Gäste WC

Exposé - Galerie



19 WE OG KiZi



20 WE OG KiZi

Exposé - Galerie



21 WE OG Du begehbar



22 WE OG Bad

Exposé - Galerie



23 WE OG EBK



24 WE OG SZi

Exposé - Galerie



25 WE OG WoZi



26 WE OG SZi

Exposé - Galerie



27 WE OG WoZi



28 WE OG WoZi

