

76661 Philippsburg

EINFAMILIENHAUS mit kleinem LADENGESCHÄFT und zusätzlichem BAUPLATZ



Kaufpreis

479.000 €

Wohnfläche

138 m²

Zimmer

6

Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG**

Filiale Bruchsal Wohnen

072513060600

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138 m ²
Zimmer	6
Grundstücksfläche	719 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	3.768,12 €

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	sanierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach

Objekt-Titel

EINFAMILIENHAUS mit kleinem LADENGESCHÄFT und zusätzlichem BAUPLATZ

Lage-Beschreibung

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet in zentraler Lage von Philippsburg, unmittelbar gegenüber des Pfinzbades.

sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?
Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	185.50
Primär-Energieträger	OEL

.....
Online-ID:
NCGMAUPW
.....

Objekt-Nr.:
211075
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Telefonische Erreichbarkeit
Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr
(Nicht an Feiertagen)

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Grundstück mit einer Gesamtfläche von 719 m² (Bodenwert 316.360 €) bietet Ihnen eine seltene Kombination aus sanierungsbedürftigem Bestandshaus und dem Entwicklungspotenzial daraus mit einem zusätzlichem Bauplatz – ideal für Familien, Investoren oder Mehrgenerationenkonzepte.

Das massiv gebaute 1–2-Familienhaus aus dem Jahr 1971 überzeugt durch seine solide Bauweise mit 30 bzw. 25 cm starkem Außenmauerwerk und einer Wohnfläche von ca. 138 m², verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine einladende Diele mit Zugang zur ca. 30 m² großen Terrasse zum Garten hin, eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer sowie ein Duschbad.

Das Obergeschoss verfügt über fünf Zimmer, ein Wannenbad mit separater Toilette sowie einen ca. 6 m² großen Westbalkon, auf dem Sie die Abendsonne genießen können.

Ein besonderes Highlight ist die zusätzliche Gewerbefläche im Erdgeschoss mit ca. 28 m² Nutzfläche. Ob Büro, Laden oder Atelier – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Umnutzung zu Wohnraum ist – vorbehaltlich behördlicher Genehmigung – ebenfalls denkbar.

Das Kellergeschoss bietet mit insgesamt fünf Räumen viel Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Vorrats- oder Hobbyräume. Zusätzlich stehen Ihnen hier ein Starkstromanschluss (380V/25A), ein Wasseranschluss sowie ein direkter Zugang zur Garage zur Verfügung. Zur Immobilie gehören eine Einzelgarage, ein Stellplatz davor sowie die Möglichkeit für zwei weitere Stellplätze vor dem Haus.

Modernisierungen am Bestandsgebäude wurden teilweise vorgenommen: Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1990, die Fenster wurden überwiegend im Jahr 2000 erneuert. Die Immobilie befindet sich aktuell in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet Ihnen eine hervorragende Grundlage, mit einer modernen Neugestaltung Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen und ein individuelles Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu schaffen.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist der im Gesamtgrundstück enthaltene, separate Bauplatz mit ca. 295 m² (Bodenwert 129.800€) links vom Haus mit Erschließung direkt von der Straße. Für dieses Baugrundstück lag bereits eine (inzwischen abgelaufene) Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit ca. 128 m² Wohnfläche vor – eine hervorragende Perspektive für Neubau oder Wertsteigerung.

Impressionen





