

76707 Hambrücken

Einfamilienhaus mit Scheune, großem Garten und Entwicklungspotenzial



Kaufpreis

349.000 €

Wohnfläche

114 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Bruchsal Wohnen

072513060600

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Badezimmer	1
Grundstücksfront	10.34
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	499 m ²
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Aussen-Courtage	3.57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	3.061,4 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2032-06-01
Endenergiebedarf	121.50
Primär-Energieträger	PELLET

Zustand

Baujahr	1957
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Dachboden	ja
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	TEIL

Objekt-Titel

Einfamilienhaus mit Scheune, großem Garten und Entwicklungspotenzial

Lage-Beschreibung

Die Gemeinde Hambrücken liegt im Landkreis Karlsruhe und zeichnet sich durch ihre naturnahe und familienfreundliche Wohnlage aus. Der Ort bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, einer Grundschule sowie verschiedenen Freizeit- und Sportangeboten.

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID:
STHAXMNH

Objekt-Nr.:
222046



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

- bereits umfangreich modernisiert,
- großzügiges Grundstück,
- Scheune und Nebengebäude,
- möglicher Dachausbau,
- mögliche Aufstockung (analog zur Nachbarbebauung, vorbehaltlich Genehmigung),
- mögliche Bebauung in zweiter Reihe,
- großes Potenzial für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Projektentwickler.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus verbindet umfangreiche Modernisierungen mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist derzeit nicht bekannt. Da die ältesten vorliegenden Bauunterlagen aus dem Jahr 1957 stammen, wird dieses Jahr im Exposé als Referenz angegeben. Eine abschließende Klärung erfolgt nach Einsicht in die vollständige Bauakte.

Auf dem ca. 499 m² großen Grundstück eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten – vom sofortigen Einzug bis hin zur zukünftigen Erweiterung oder Neubebauung. Eine seltene Gelegenheit für Familien, Handwerker und Investoren gleichermaßen.

In der direkten Nachbarschaft wurden bereits Gebäude um ein zusätzliches Vollgeschoss erweitert. Dadurch bietet sich die interessante Perspektive, auch das bestehende Wohnhaus, vorbehaltlich einer Genehmigung, aufzustocken. Ebenso eröffnet das Grundstück Potenzial für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich.

Seit 2012 wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und technisch aufgewertet. Im Zuge einer Schallschutzmaßnahme wurden hochwertige Schallschutzfenster, gedämmte Rollläden sowie eine Schalldämpferlüftung eingebaut, wodurch eine angenehme Wohnqualität trotz der Lage an der Hauptstraße geschaffen wurde. Darüber hinaus wurden unter anderem die Elektrik erneuert, Geschossdecken gedämmt sowie eine moderne Pelletheizung installiert.

Umfangreiche Modernisierungen seit 2012:

- komplette Erneuerung der Elektrik
- neue Bodenbeläge
- Dämmung der Geschossdecken
- Garten- und Hofgestaltung
- Schallschutzfenster und neue Haustür
- Kaminsanierung
- moderne Pelletheizung
- begonnenes Badezimmer

Das Erdgeschoss verfügt über eine Küche sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Das Badezimmer wurde bereits umfassend vorbereitet und befindet sich aktuell in der Modernisierung. Sämtliche Sanitärleitungen sowie die Anschlüsse für Waschbecken, Dusche und Badewanne wurden bereits erneuert. Die Fertigstellung kann der zukünftige Eigentümer ganz nach seinen persönlichen Vorstellungen gestalten. Die für die Fertigstellung bereits vorhandenen Materialien werden dem Käufer mit übergeben.

Der Dachstuhl bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet, vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung, die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen.

Der großzügige Innenhof bietet ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge und eignet sich ideal für Hobby, Werkstatt oder Freizeit.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine Scheune, die den Hof vom großzügigen Garten trennt. Die Scheune bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Werkstatt, Lagerfläche oder Hobby.

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.

Telefonische Erreichbarkeit

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

Impressionen





