



76676 Graben-Neudorf

Familienglück in Toplage mit XXL-Garten & Mieteinnahmen im DG



515.000 €

Kaufpreis

156,5 m²

Wohnfläche

570 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG

Filiale Bruchsal Wohnen

Tel.: 004972513060600

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156,5 m²
Grundstücksfläche	570 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	515.000 €
Kaufpreis / qm	3.290,73 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive
Mieteinnahmen ist	9.084 €

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.02.2032
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	142.70
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Dachform

Satteldach ✓



Beschreibung

Dieses 2019 zu großen Teilen modernisierte Familiendomizil in ruhiger, aber zentraler Lage von Graben-Neudorf bietet Ihnen die vorteilhafte Kombination aus Eigennutzung und sicherer Kapitalanlage. Während Sie im Erdgeschoss sofort Ihr neues Heim gestalten können, sorgt die vermietete Dachgeschosswohnung bereits ab dem ersten Tag für eine attraktive Finanzierungshilfe.

Erdgeschoss (bezugsfrei ab sofort):

Die großzügig geschnittene Wohneinheit im Erdgeschoss mit ca. 96 m² überzeugt durch helle Räume und einen direkten Zugang zur Terrasse sowohl vom Wohn- als auch vom Elternschlafzimmer aus. Die Terrasse, die zum Teil überdacht und damit wind- und wettergeschützt ist, führt in Ihren großen Garten – ein Paradies für Kinder und idealer Ort für gesellige Runden und entspannte Grillabende.

Die Wohnung wird gerade geräumt und wartet auf Ihre individuellen Gestaltungsideen.

Zu bieten hat sie ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche mit separatem Essbereich, ein saniertes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie zwei Schlafzimmer. Das Gäste-WC hat alle notwendigen Anschlüsse, diente aber zuletzt als zusätzliche Garderobe.

Im Jahr 2019 wurden die Heizungsanlage erneuert (Öl-Brennwertheizung), die nun dreifach verglasten Fenster getauscht, das Dach frisch gedämmt, die Böden bis aufs Kinderzimmer erneuert, einschließlich einer neuen Pflasterung des Vorgartens sowie neuer Terrassenfliesen. Lediglich ein paar Abschlussarbeiten sowie individuelle Renovierungswünsche sind noch zu erfüllen.

Kellergeschoss:

Es gehört fast vollständig zur EG-Wohnung, nur ein Abstellraum wird zur DG-Wohnung vermietet. Im UG erwarten Sie außer dem Heizungsraum und dem großzügigen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss noch zwei weitere Räume, die sich nicht nur als Staufläche eignen, sondern sehr gut einsetzbar für Kinder, Hobby und Arbeit sind.

Dachgeschoss (seit 2024 vermietet):

Die Wohnung im Dachgeschoss ist zuverlässig vermietet. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde 2019 modernisiert mit dreifach verglasten Fenstern sowie neuem Bad und bietet eine verlässliche Einnahmequelle, die Ihre monatliche Belastung spürbar senkt.

Könnte das Ihr Wunschhaus sein? Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser vielseitigen Immobilie in Toplage! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Ruhiges Wohnen in zentraler Lage mit bester Infrastruktur

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)

















