



## 75053 Gondelsheim

Massives, sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit 192 qm Wohnfläche in ruhiger Wohnlage



**479.000 €**

Kaufpreis

**192 m²**

Wohnfläche

**574 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Bruchsal Wohnen

Tel.: 004972513060600

[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	192 m²
Grundstücksfläche	574 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohneinheiten	2

### Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

### Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
Kaufpreis / qm	2.494,79 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.10.2035
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	294.90
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück von 574 m<sup>2</sup> (Bodenwert von 252.560 €) steht dieses massiv errichtete Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1976.

Die solide Bauweise umfasst ein Untergeschoss mit 30 cm starken Betonaußenwänden und zwei Geschosse in 30 cm Poroton-Mauerwerk.

Insgesamt bietet das Haus ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche – die Terrassen- und Balkonflächen kommen hinzu.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss gibt es zwei Wohnungen, beide mit Abschlusstüren zum hellen Treppenhaus und mit identischen Grundrissen.

Die Erdgeschosswohnung hat ca. 107 m<sup>2</sup>, das Obergeschoss ca. 85 m<sup>2</sup>.

Beide Wohnungen bieten ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Wannenbad mit separater Dusche sowie einen nach Süden ausgerichteten Balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>). Im Erdgeschoss stehen zusätzlich ein Gäste-WC und eine große Westterrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Das Untergeschoss ist nach vorne freiliegend und beherbergt eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, einen Hobbyraum und eine Waschküche, welche als Einliegerbereich mit Duschbad ausgebaut wurden (nicht in der Wohnfläche enthalten, nicht als Wohnraum genehmigt).

Der Vorgarten ist in leichter Hanglage terrassiert, der Bereich um die Terrasse bietet ein ebenes Gartenstück von ca. 120 m<sup>2</sup>.

Durch die flexible Struktur eignet sich das Haus als Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder großzügiges Einfamilienhaus.

Bausubstanz und Ausstattung entsprechen dem Baujahr, Modernisierungen wurden nicht vorgenommen – ideal für Käufer, die ein Sanierungsobjekt mit Potenzial suchen.

Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet am Ortsrand rundet das Angebot ab.

## 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)



































