

Exposé

Zweifamilienhaus in Kernen

Wohn- und Geschäftshaus mit großzügigem Grundstück im Zentrum von Kernen-Rommelshausen



Objekt-Nr. **OM-309579**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.300.000 €**

Ansprechpartner:
Erbengemeinschaft Kautz

71394 Kernen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.329,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Garagen	3
Zimmer	18,00	Stellplätze	8
Wohnfläche	214,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	295,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Wohn- und Geschäftshaus bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer, die Wert auf eine zentrale Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen. Das im Jahr 1964 erbaute Wohn- und Geschäftshaus wurde 1969 durch einen Erweiterungsbau ergänzt und überzeugt durch eine großzügige Grundstücksfläche von 1329 m².

Die Wohnfläche von 214 m² teilt sich in zwei Wohneinheiten auf, darunter eine Einliegerwohnung, die derzeit vermietet ist. Zusätzlich stehen Ihnen 81 m² Gewerbefläche zur Verfügung, von denen ein Teil ebenfalls vermietet ist.

Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Die große Terrasse bietet zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten und gesellige Zusammenkünfte. Für Ihre Fahrzeuge stehen drei Garagen (eine Doppelgarage und eine Einzelgarage) sowie acht Stellplätze zur Verfügung. Eine moderne Wallbox für das Laden von Elektrofahrzeugen rundet das Angebot ab.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Angaben zum Energieausweis:

Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 176,21 kWh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Heizöl

Baujahr: 1964

Energieeffizienzklasse: F

Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Lage

Das Objekt liegt zentral im Herzen von Kernen-Rommelshausen und bietet somit eine hervorragende Anbindung an alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Der Ortskern ist bequem zu Fuß erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht. Direkt gegenüber finden Sie einen Nahkauf und ein großer Aldi ist ebenfalls in Laufnähe.

Die zentrale Lage kombiniert mit der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht diese Immobilie zu einem idealen Standort sowohl für Privat- als auch für Geschäftszwecke.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,21 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Nordostansicht

Exposé - Galerie



Nordwestansicht



Südwestansicht

Exposé - Galerie



Südostansicht



Draufsicht

Exposé - Galerie



Ostansicht weit



Einfahrt

Exposé - Galerie



Ostansicht vom Boden



Westansicht links

Exposé - Galerie



Westansicht Fenster UG



Südwestansicht nah

Exposé - Galerie



Südostansicht vom Boden



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Treppe

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG

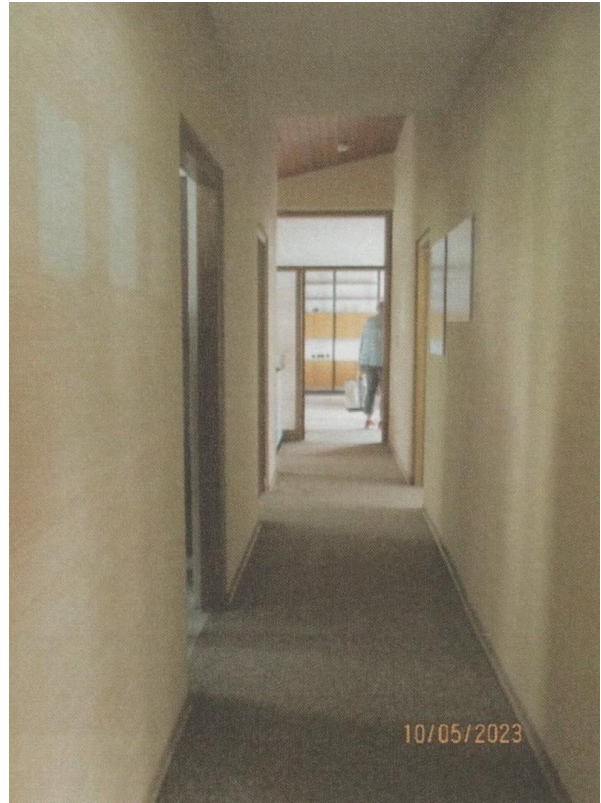


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad OG



Flur OG



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Bürräume 1



Bürräume 2

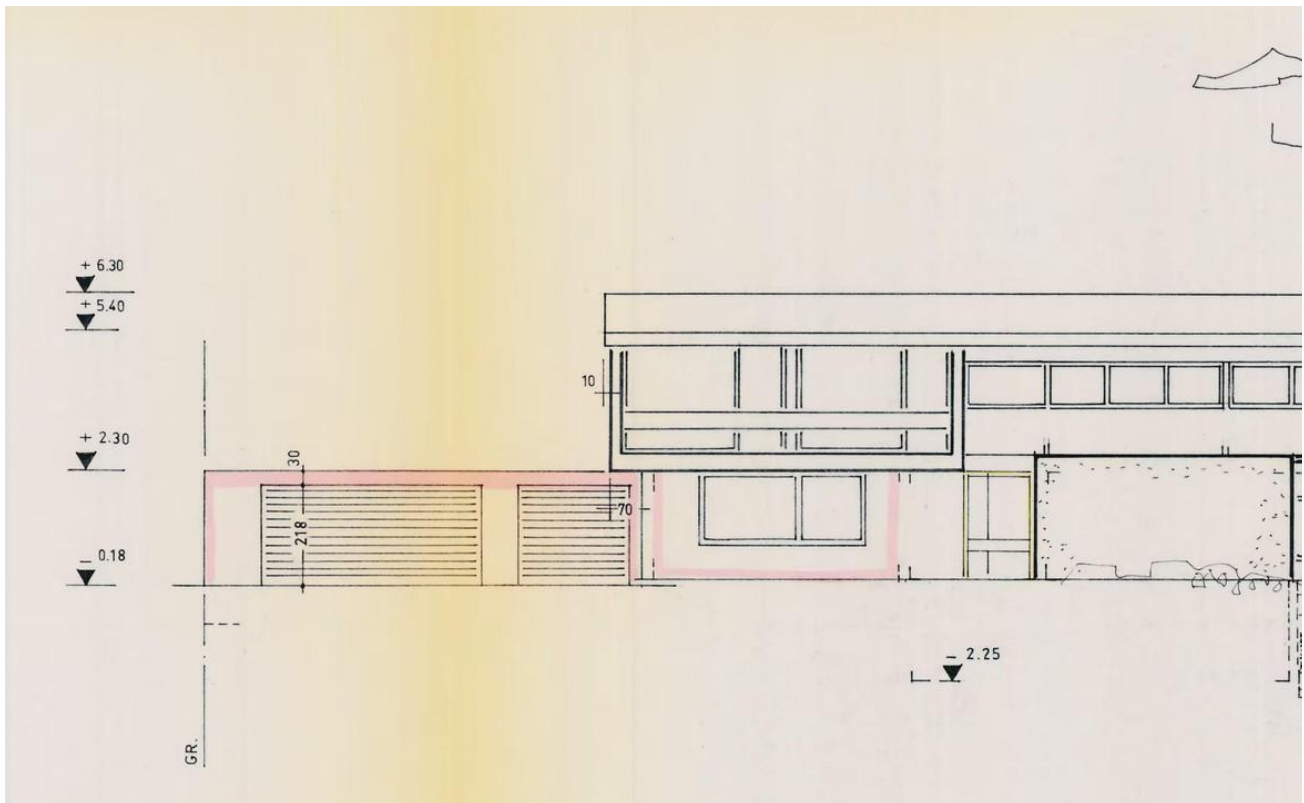
Exposé - Galerie



Bürräume Teeküche, Aufenthalt

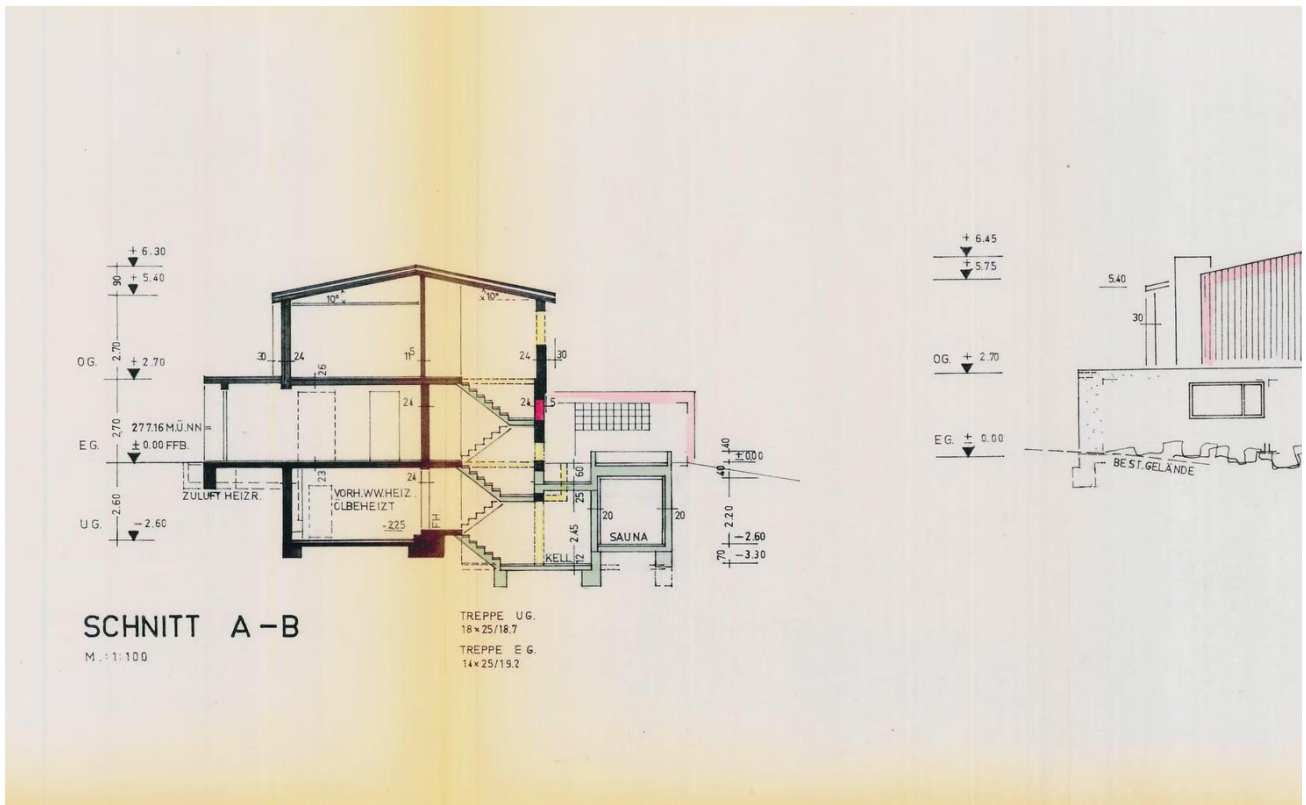


Bürräume Gaderobe, WC

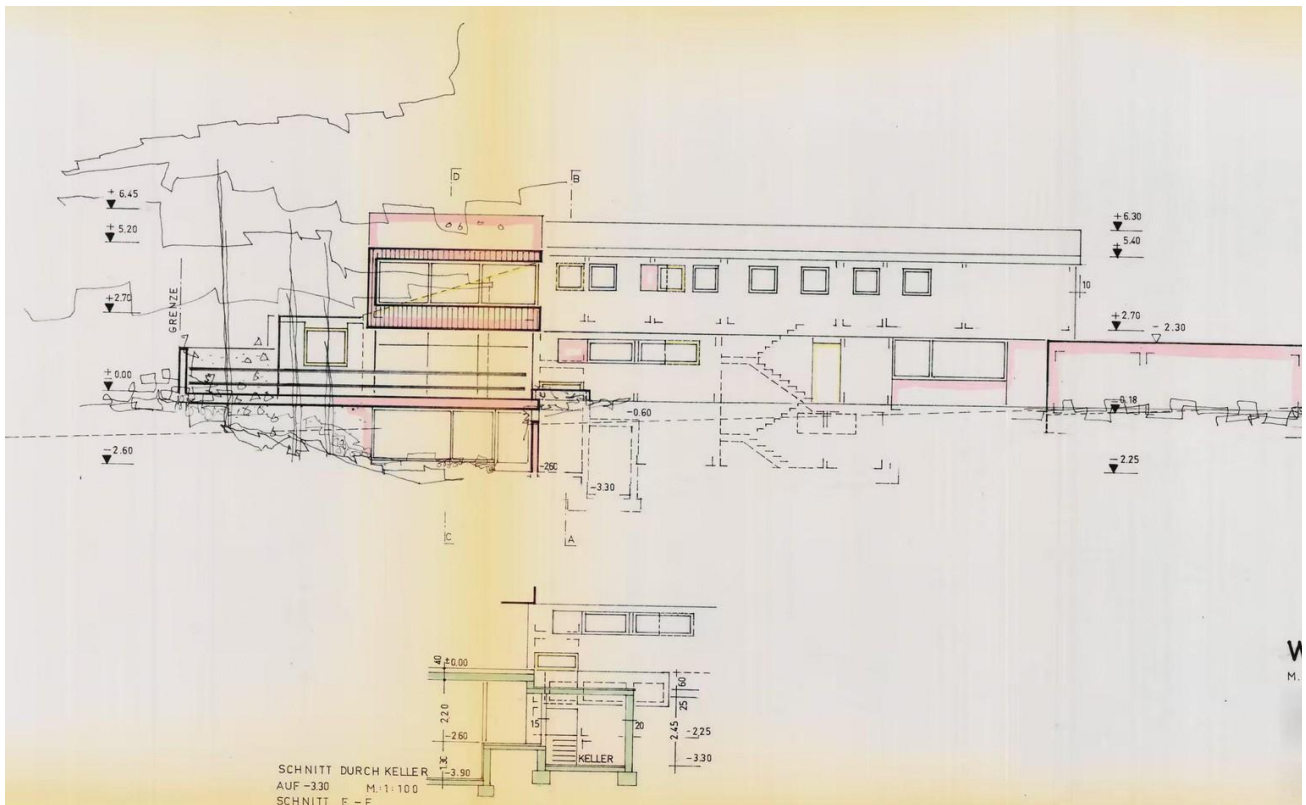


Dokument Ostansicht

Exposé - Galerie

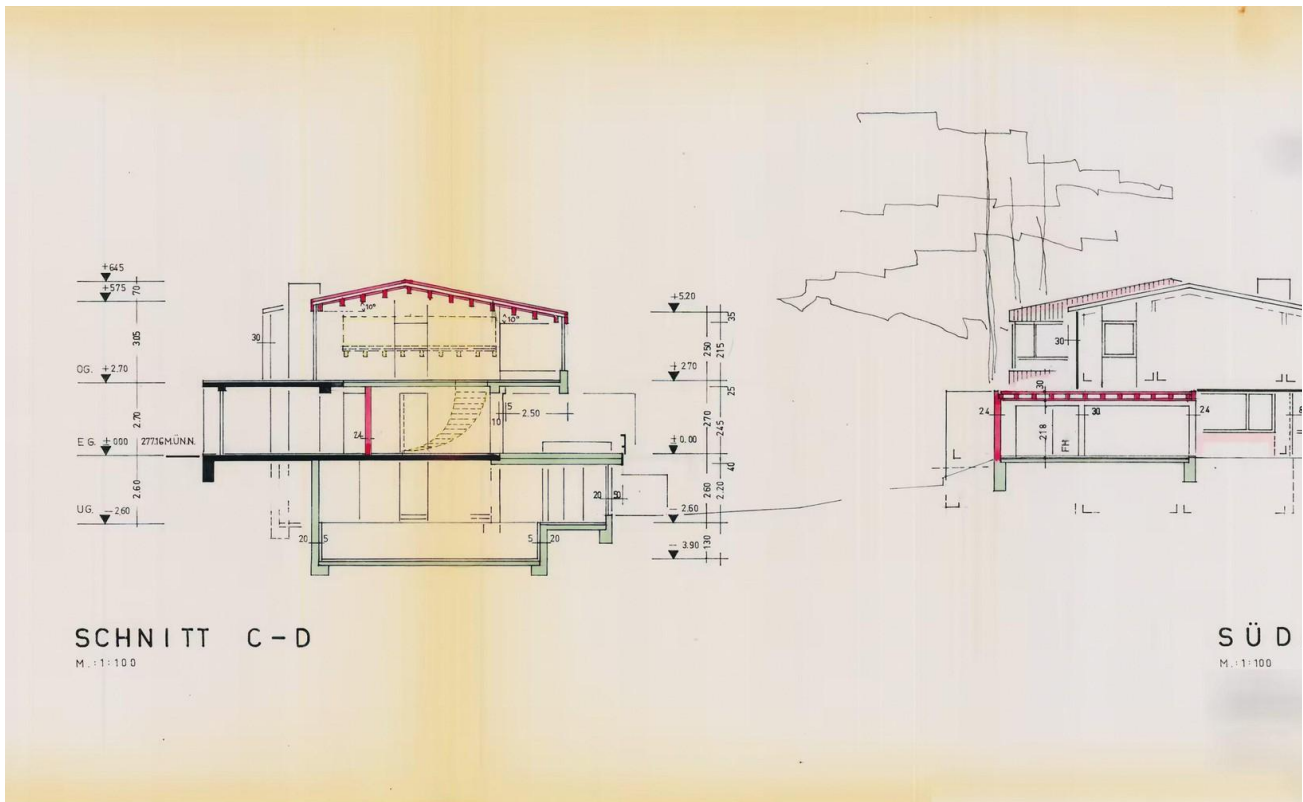


Dokument Nordansicht



Dokument Westansicht

Exposé - Galerie

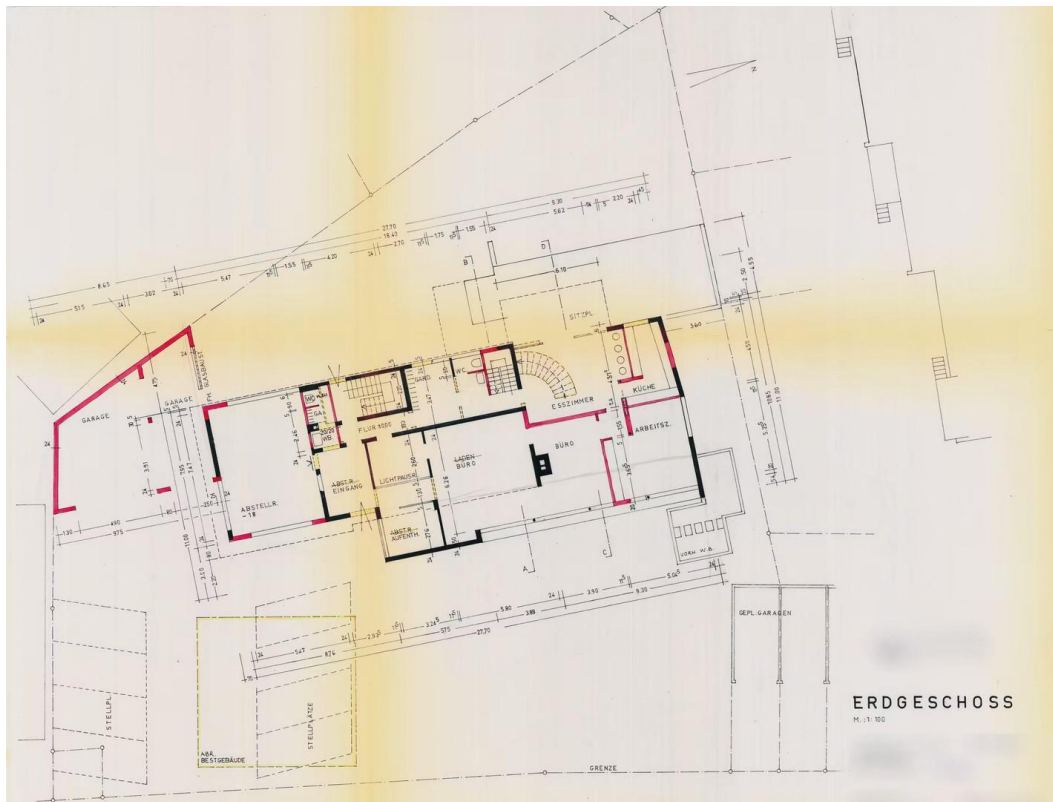


Dokument Südansicht

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE:		
ERDGESCHOSS:		
Arbeitszimmer:	$5,04 \times 3,65 + 1,60 \times 3,70$	= 23,3 qm
EBzimmer:	$5,62 \times 4,37 + 0,74 \times 2,90$	= 26,7 qm
Küche:	$2,40 \times 4,50 + 1,40 \times 0,60$	= 11,6 qm
Garderobe und Flur:	$2,70 \times 3,47 + 1,86 \times 2,52 + 1,10 \times 1,66$	= 15,9 qm
WC	$1,75 \times 0,90$	= 1,6 qm
		79,1 qm
OBERGECHOSS:		
Wohnzimmer:	$5,56 \times 9,06 + 1,10 \times 2,65$	= 53,3 qm
Elternschlafzimmer:	$3,59 \times 5,60 + 0,67 \times 1,80$	= 21,3 qm
Kinderzimmer: 1	$4,26 \times 3,97$	= 16,9 qm
Kinderzimmer: 2	$4,26 \times 3,77$	= 16,0 qm
Kinderzimmer: 3	$3,67 \times 4,60 + 1,01 \times 1,00$	= 17,9 qm
Kinderzimmer: 4	$2,63 \times 3,67 + 1,01 \times 0,35$	= 9,3 qm
WC und Dusche:	$1,53 \times 2,32$	= 3,5 qm
Bad:	$2,30 \times 2,32$	= 5,3 qm
Abstellraum:	$2,32 \times 2,15$	= 5,0 qm
Flur:	$1,20 \times 15,80$	= 18,9 qm
		165,4 qm
		244,5 qm
	- 3 %	7,3 qm
		237,2 qm
	- 10 %	23,7 qm
		213,5 qm
		zulässig für 8 Personen 216 qm
BERECHNUNG DER GEMEINLICH GENUTZTEN FLÄCHE:		
ERDGESCHOSS:		
Büro:	$6,26 \times 5,80 + 0,50 \times 1,80 + 3,90 \times 5,30 - 0,75 \times 1,25$	= 56,9 qm
Lichtpauerraum:	$2,60 \times 3,24$	= 8,4 qm
Aufenthaltsraum:	$2,76 \times 3,24$	= 8,9 qm
Flur:	$1,30 \times 3,24$	= 4,2 qm
WC:	$0,90 \times 1,55$	= 1,4 qm
Garderobe und Waschküche:	$2,46 \times 1,35 + 0,40 \times 0,35$	= 3,6 qm
		83,4 qm
BERECHNUNG DER UMBAUTEN RAUMES:		
UNTERGESCHOSS		
	$12,69 \times 8,50 \times 2,25$	= 242,68 m ³
	$5,81 \times 11,00 \times 2,60$	= 166,17 m ³
	$4,10 \times 3,90 \times 3,00$	= 47,97 m ³
ERDGESCHOSS:		
	$9,10 \times 7,20 \times 2,30$	= 150,69 m ³
	$8,76 \times 7,95 \times 2,70$	= 188,03 m ³
	$5,71 \times 1,95 \times 0,18$	= 8,17 m ³
	$18,94 \times 11,00 \times 2,70$	= 562,52 m ³
	$0,25 \times 4,74 \times 2,70$	= 3,19 m ³
	$19,10 \times 8,80 \times 3,00$	= 504,24 m ³
	$5,86 \times 9,50 \times 3,00$	= 167,01 m ³
		2024,29 m ³
BERECHNUNG DER GEMEINLICH GENUTZTEN FLÄCHE:		
ERDGESCHOSS:		
Büro:	$6,26 \times 5,80 + 0,50 \times 1,80 + 3,90 \times 5,30 - 0,75 \times 1,25$	= 56,9 qm
Lichtpauerraum:	$2,60 \times 3,24$	= 8,4 qm
Aufenthaltsraum:	$2,76 \times 3,24$	= 8,9 qm
Flur:	$1,30 \times 3,24$	= 4,2 qm
WC:	$0,90 \times 1,55$	= 1,4 qm
Garderobe und Waschküche:	$2,46 \times 1,35 + 0,40 \times 0,35$	= 3,6 qm
		83,4 qm

Dokument Flächenberechnungen

Exposé - Grundrisse



Plan EG



Plan OG

Exposé - Grundrisse



Plan UG